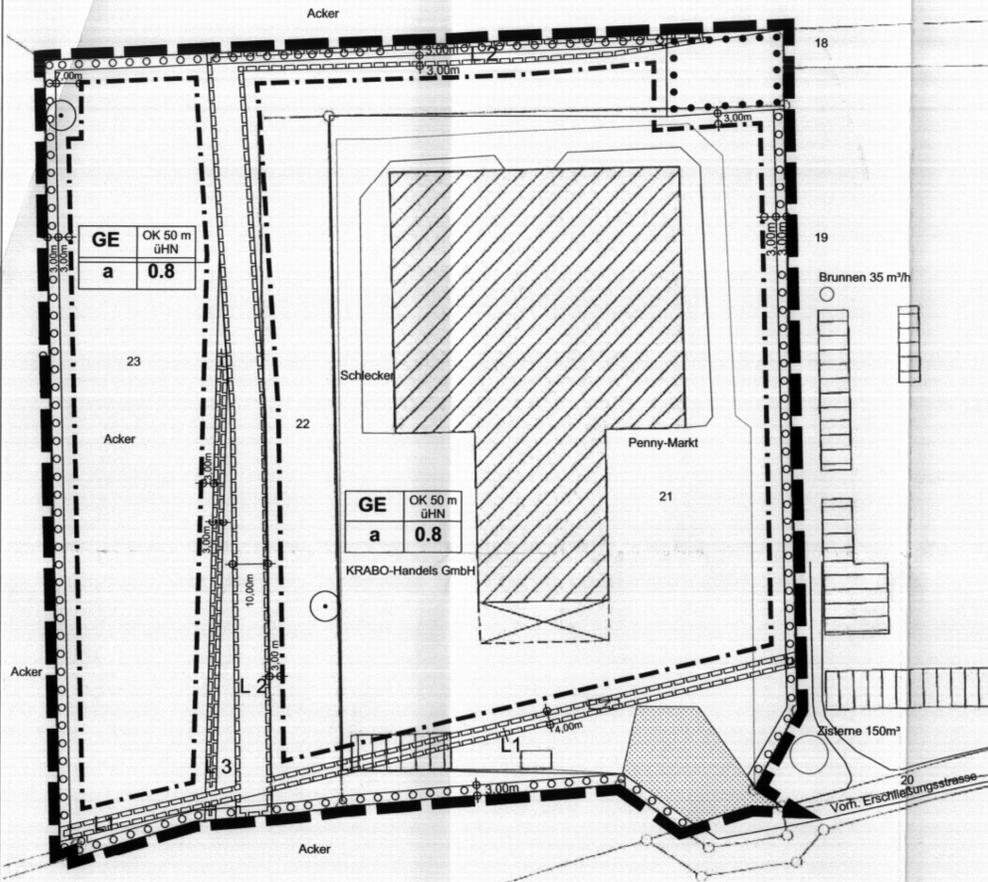


SATZUNG DER GEMEINDE KRACKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 GEWERBEGEBIET "AN DER AUTOBAHN"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509), des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006, geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) sowie des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Krackow vom 15.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet "An der Autobahn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
OK 50 m ü HN	maximale Höhe baulicher Anlagen über HN (Höhennormal)	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHE § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

	Öffentliche Verkehrsfläche	—	Straßenbegrenzungslinie
--	----------------------------	---	-------------------------

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

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	○	Erhaltung: Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Nummerierung	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze		Bestandsgebäude - Hauptnutzung
	Flurstücksnummer		Bestandsgebäude - Lager
			Bestandsanlage - Überdachung
			Bemassung in m

Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise	Grundflächenzahl

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205) Gl.Nr. 2020-2, geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.-Vorpommern Gl. Nr. 2130-9, geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl.M-V S. 323))

KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem seit dem 01.04.2010 bestandskräftigen Katasterkartenwerk Landkreis Uecker-Randow Gemarkung 134239 Krackow, Flur 109 Maßstab 1:2000, übergeben vom Amt für Landwirtschaft am 28.04.2010

HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- An den Gebäuden mit Sperlingsnestern sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung der Nester führen, nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungen zulässig, d.h. vom 1.9. bis zum 31.03. des Folgejahres. Zerstörte Nester sind spätestens zum 1. April der auf die Quartierzerstörung folgenden Brutzeit durch den Bauherrn durch Nisthilfen im Verhältnis 1:1,5 zu ersetzen. Die Art und die Standorte der Nisthilfen sind im 1. Quartal nach Beginn der Bautätigkeit mit einem Sachkundigen (Untere Naturschutzbehörde, Fachbüro oder NABU) der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist durch den Bauherrn nachzuweisen. Durch den o.g. Sachverständigen ist zu bestätigen, dass Art, Umfang und Anbringung des Ersatzquartiers geeignet sind, die Nistplatzfunktion für die Sperlinge im funktionalen Umfeld zu sichern.
- Die Rodung von Gehölzen hat in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen. Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWVG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Neubrandenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet diese unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Rechtzeitig vor Baubeginn sollte beim Landesamt für zentrale Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, 19048 Schwerin um eine Auskunft ersucht werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweisen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden nicht zulässig.
 - Die Erneuerung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist ausnahmsweise mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
 - Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, und Kundendienstleistungen errichtet werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB**
 - Das festgesetzte Leitungsrecht auf der Fläche L1 umfasst die Befugnis, die unterirdische Regenwasserleitung zu unterhalten. Es besteht zu Gunsten der Anlieger und der Eigentümer der Regenwasserleitung.
 - Das festgesetzte Leitungsrecht auf den Flächen L2 und L3 besteht zu Gunsten der Gemeinde Krackow und der zuständigen Versorgungsunternehmen. Es umfasst die Befugnis, die unterirdische Gasleitung und Anlagen der Schmutzwasserableitung zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 a und b BauGB**
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes ist eine einreihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze: 1,75 m
Abstand der Gehölze in der Reihe: 1 m
Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe größer, gleich 150 cm)
Acer pseudoplatanus- Bergahorn, Carpinus betulus- Hainbuche, Malus sylvestris- Holzapfel, Prunus avium- Vogelkirsche, Pyrus communis- Wildbirne, Quercus robur- Stieleiche, Sträucher (Pflanzqualität: Höhe größer, gleich 80 cm)
Cornus sanguinea- Hartriegel, Corylus avellana- Haselnuss, Crataegus monogyna- Weißdorn, Prunus spinosa- Schlehe, Rhamnus catharticus- Kreuzdorn, Viburnum lantana- Wolliger Schneeball.
Auf den mit einem Leitungsrecht überlagerten Flächen sind nur Sträucher zulässig. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein Lesesteinhaufen in die Hecke zu integrieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
 - Die Pflanzangebote gemäß Festsetzung 4.1 sowie das Nachpflanzen dieser Gehölze im Falle ihres Eingehens gemäß Festsetzung 4.2 werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.
 - Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde Krackow wird für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen: Der Battinsee, das als geschütztes Biotop Nr. UER 09202 ausgewiesene Kleingewässer im Park von Battinthal ist nach naturschutzfachlichen Kriterien auf der Grundlage einer mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausführungsplanung zu renaturieren. Die außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 70 Flur 110 Gemarkung Battinthal gelegene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB anteilig zugeordnet.
- Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO-M-V**
 - Einfriedungen der Grundstücke, abweichende Maße der Abstandsflächen § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 LBauO M-V
 - Zum Schutz der im Satzungsgebiet zulässigerweise baulichen Anlagen ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes entlang der Grenze des Geltungsbereiches zulässig.
 - In den Bereichen in denen der Zaun entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, wird die Abstandsflächenentfernung auf 0 m festgesetzt.
 - Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
 - Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist der Sicherheitszaun mit einer Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm auszuführen.
 - Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten
 - Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 - Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 5.1.1 und 5.1.3 und 5.1.4 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.
- Naturschutzrechtliche Festsetzung nach § 11 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur geschlossene Natriumdampflampen zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Krackow vom 03.12.2009.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretung am 22.04.2010 frühzeitig beteiligt worden. Die berührten Behörden und berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen hat in der Zeit vom 18.04.2011 bis zum 25.05.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 30.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.2011 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Der Plan ist in Bezug auf die Ausgleichsflächen geändert worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2011 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und geändertem Umweltbericht beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen hat in der Zeit vom 23.11.2011 bis zum 08.12.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ist am 01.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Auf Grund von Verfahrensfehlern hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom 20.08.2012 bis zum 31.08.2012 erneut ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ist am 01.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Der Abwägungsbeschluss vom 15.11.2012 wurde bestätigt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.11.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan, einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.11.2012 gebilligt.
Krackow, 11.12.2012 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 26.11.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, 26. Nov. 2012 Referatsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.01.2013, AZ: 26.51.1/12-10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Krackow, 15.05.2013 Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Krackow, 15.05.2013 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.11.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205, geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.11.2012 bestandskräftig geworden.
Krackow, 15.05.2013 Bürgermeister



GEMEINDE KRACKOW Landkreis Vorpommern - Greifswald BEBAUUNGSPLAN NR.1 GEWERBEGEBIET " AN DER AUTOBAHN" Satzung

AUFTRAGGEBER: KRABO-Handels GmbH durch Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Krackow Chausseestraße 30 17321 Locknitz	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner ingenieure Chausseestraße 30 17054 Neubrandenburg Tel.: (0396) 981000 Fax: (0396) 981005
Maßstab: 1:1000	Architekt: Dipl.-Ing. Marita Klohs
Phase: Satzung	Datum: 15.11.2012
Projektnummer \ Pfad: 2009B069/50/Satzung15-11-12	