

# SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

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

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen

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

GE 1 Gewerbegebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GR Grundfläche

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Ausgleichsfläche

Gehölzfläche

geschütztes Biotop

öffentlich

privat

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

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

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop nach § 20 NatSch AG MV (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

P passiver Schallschutz

G Nutzungseinschränkung und Hinweise bezüglich Beeinträchtigung durch Geruchsmission

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Nr. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Freiflächen - Photovoltaikanlagen

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

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone IV

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom 08.11.2018 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest", gelegen östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Flurstücken 64/4, 69/21, 69/22 (teilw.), 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Gegenstand der vorliegenden Planung der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist:
 

- die Anpassung des Gewerbegebietes (GE 1) im Bereich der Flurstücke 64/4, 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin an den tatsächlichen Bestand durch die Erweiterung der Baugrenze und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8,
- die Umwandlung von Grünflächen in ein Gewerbegebiet (GE 2) im Bereich der Flurstücke 69/21 und 69/22 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin mit Regelung der Zufahrt aus dem bestehenden Gewerbegebiet,
- die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet GE 2 dient ausschließlich als Erdlagerplatz für Mutterböden mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 6600 m<sup>2</sup>. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen ist unzulässig.

#### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Befestigung der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 darf ausschließlich in wassergebundener Bauweise erfolgen.

2.2 Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu ersetzen. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensive Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten.

2.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensive Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten.

2.4 Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

2.5 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind die anzulegenden Böschungen mit Sträuchern der Pflanzliste (siehe 2.8) im Verbund 1,5 m x 1,5 m vollständig zu bepflanzen.

2.6 Bei den Erdarbeiten ist anfallender, unbelasteter Bodenaushub in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

2.7 Pflanzliste  
Es sind Gehölze in der Mindestqualität Straucher = 80/100 cm der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Purpurgleditsie (*Rhamnus cathartica*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Korbweide (*Salix viminalis*), Knackweide (*Salix fragilis*), Salweide (*Salix caprea*).

#### 3. Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### Hinweise

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und die übrigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Bei der Realisierung von Vorhaben, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sind die Hinweise und Auflagen dieser Genehmigung umzusetzen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Beseitigung von Nahrungsflächen des Weißstiches ist eine Ackerfläche auf dem Flurstück 6 in der Flur 11 in der Gemarkung Kröpelin in der Größe von 8.000 m<sup>2</sup> naturschutzfachlich aufzuwerten. Die Ackerfläche ist in eine extensive Mähweide umzuwandeln. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder durch Einsatz mit einer Regelsaatgutmischung für extensives Grünland mit einem hohen Kräuteranteil auf maximal 50 % der Maßnahmenfläche vorzunehmen. Die Weide ist max. zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen. Zur Aushagerung der Fläche ist das Mähgut abzutransportieren. Der Umbruch, die Nachsaat sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln sind unzulässig.

Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzrücknahme haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) möglichst gering zu halten und die Zerstörung von Lebensstätten zu verhindern.  
Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Vorbereitung und der Benutzung der Ablagerungsfläche sind die geschützten Biotop von jeglicher Beanspruchung, wie Befahrung oder Ablagerung, freizuhalten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV für Grundwasser. 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.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-koepelin.de](http://www.stadt-koepelin.de) am 12.07.2017 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.07.2017 bis zum 25.08.2017 erfolgt.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 01.06.2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2017 bis zum 29.08.2017 im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-koepelin.de](http://www.stadt-koepelin.de) am 12.07.2017 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.07.2017 bis zum 29.08.2017 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 19.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. 15.08.2017

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am 08.11.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 14.03.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rostock, den 14.03.2019 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

6. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.11.2018 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.11.2018 gebilligt.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung über die 5. 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 08.11.2018, Az.: 11/18/18, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kröpelin, den 08.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Kröpelin, den 08.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

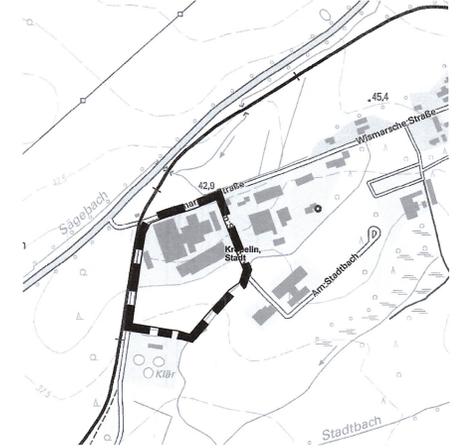
9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Kröpelin, den 08.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung 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 Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-koepelin.de](http://www.stadt-koepelin.de) am 08.07.2019 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.07.2019 bis zum 26.07.2019 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist am 08.07.2019 in Kraft getreten.

Stadt Kröpelin, den 08.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2017

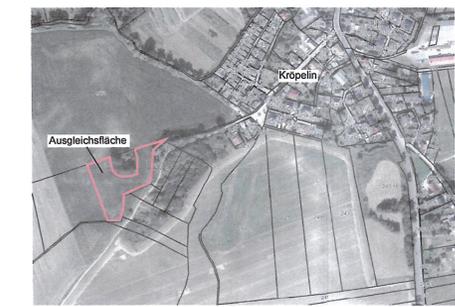
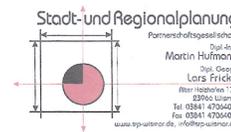
## SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Flurstücken 64/4, 69/21, 69/22 (teilw.), 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin

### SATZUNGSBESCHLUSS

08.11.2018

Plangrundlagen:  
Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Kröpelin in der Fassung der 4. Änderung; Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Vermessungsbüro Golnik, April 2017 und Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2017; eigene Erhebungen



Lage der Ausgleichsmaßnahme, extern: Umwandlung von Acker in eine Mähweide (Luftbild mit Flurgrenzen, © GeoBasis DEM-V 2016)