

## STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg/ Vorpommern

### BEBAUUNGSPLAN NR. 5

#### BEGRÜNDUNG

#### „GEWERBEGBIET KRÖPELIN -SÜDWEST“

Kröpelin, den 15.01.1998

Planungsstand Oktober 1997



Bürgermeister  
*[Handwritten signature]*

Ergänzungen und Änderungen  
gemäß Beitrittsbeschuß 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 Gemeinden 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 Aufstellungsbeschuß 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 Beschuß 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 Beschuß 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 Beschuß 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 Beschuß 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 Abzweigen 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 Bereichen als teiler-schlossenes Rohbauland einzustufen. Die noch unbebauten Flächen wurden ehemals als Grün- und Ackerflächen genutzt.

Der verkehrstechnische Anschluß des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßen- netz 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 Beschuß 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 ausreichend 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 Warenangebot im Lebensmittelbereich (Nahrungs- und Getränkeprodukte) 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 Handelsangebot im Planbereich nicht zulässig. Hierzu gehören Waren des täglichen Bedarfs, Haushaltsgüter, 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 Nutzungs einschränkungen 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 Verkehrs-anlagen im Erweiterungsbereich sowie die Sanierung und Umgestaltung vorhandener Be-festigungen 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.

### Privatwege

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 Sondergenehmi-gung 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 Ab-stimmung, 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 eingehalten.

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 Beschußfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Trinkwassernetz der Stadt. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband abgesichert.

##### 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 Kühlungsbörner 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 Beschuß 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 Beitrittsbeschuß 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 Beitrittsbeschuß 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 m<sup>2</sup> in dB(A) als Höchstgrenze festgesetzt.  
(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)~~
- ~~2. Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (L<sub>w</sub>H) nicht überschreiten.  
(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß 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 m<sup>2</sup> in den jeweiligen Teilbereichen können um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß D<sub>z</sub> 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 entfernungsabhängigen 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 Immissions-schutzbehörde und 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 Eigentums-verhältnisse 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 Trinkwasserschutzone III B, die der früheren Trinkwasserschutzone 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.

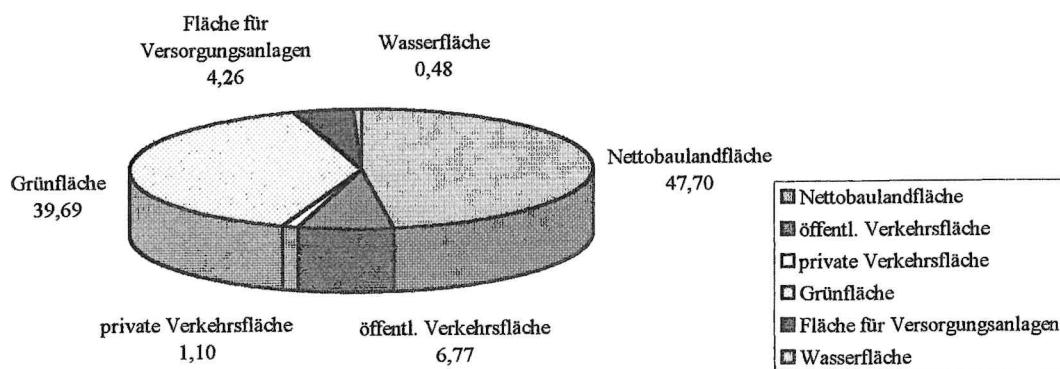
Die Ausweisung eines gut erschlossenen, Entwicklungsfähigen Standortes bietet gute Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender Betriebe und zur Neuansiedlung, insbesondere mittelständischer Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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)	~ 1,24	4,26
davon Kläranlage ca. 1,17		
6. Wasserfläche (Teich)	~ 0,14	0,48
	<b>Gesamtfläche Planbereich</b>	<b>100,00</b>
	~ 29,10	

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

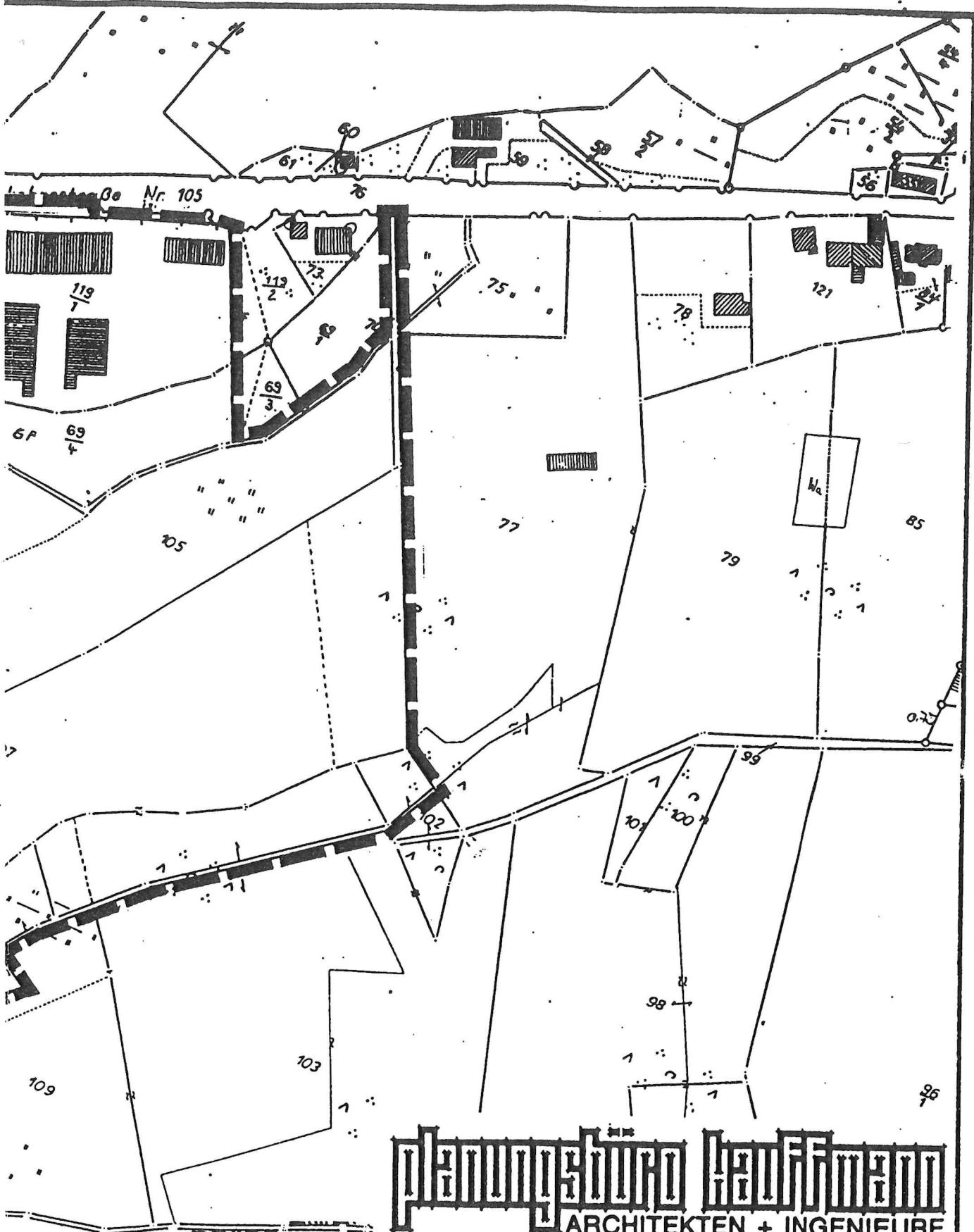


**Übersicht über die Flurstücke des Planbereiches**  
**B-Plan Nr. 5 Gewerbegebiet „Südwest“ Kröpelin**  
**Gemarkung Kröpelin, Flur 1**

Flurstück	Flurstücksgröße	Bemerkung
119/1 teilweise	19.910 m <sup>2</sup>	(ohne Grundstücke Tankstelle [ca. 2.165 m <sup>2</sup> ])
119/6	16.724 m <sup>2</sup>	
119/4 teilweise	125 m <sup>2</sup>	(ca. 5 x 25 m)
119/5	281 m <sup>2</sup>	
69/4	10.081 m <sup>2</sup>	
69/6	12.102 m <sup>2</sup>	
69/7	34.370 m <sup>2</sup>	
106 teilweise	2.658 m <sup>2</sup>	Teilfläche Graben
105	17.909 m <sup>2</sup>	
107	81.072 m <sup>2</sup>	
110	29.493 m <sup>2</sup>	
111	24.767 m <sup>2</sup>	
112	23.856 m <sup>2</sup>	
74	576 m <sup>2</sup>	Weg
108 teilweise	3.657 m <sup>2</sup>	Teilfläche Graben
113 teilweise	1.659 m <sup>2</sup>	Teilfläche Graben
102 teilweise	1.050 m <sup>2</sup>	(ca. 35 x 30 m)
103 teilweise	7.605 m <sup>2</sup>	(ca. 195 x 39 m)
109 teilweise	1.800 m <sup>2</sup>	(ca. 45 x 40 m)
76 teilweise	1.035 m <sup>2</sup>	Wismarsche Straße anteilig (ca. 115 x 9 m)
	290.730 m <sup>2</sup>	

B-Plan Geltungsbereich ≈ 29,1 ha

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



**ARCHITEKTEN + INGENIEURE**  
Planungsbüro Kauffmann · Wismarsche Straße 51 · 18236 Kröpelin

Bauvorhaben:

**B-Plan Nr.5 der Stadt Kröpelin  
"Gewerbegebiet Kröpelin-Südwest"**  
Östlich der Bahnstrecke Rostock-Wismar  
u. Südlich der Wismarschen Straße

Blattbezeichnung: **Auszug aus der Flurkarte  
Flur 1 Gemarkung Kröpelin**

Maßstab: 1:3020 Datum: 06/97 Blatt-Nr.:

## **Übersicht**

**über Ergänzungen und Änderungen zum B-Plan Nr. 5 (Stand Oktober 1997)  
gegenüber dem Auslegungsexemplar (Entwurfsunterlagen Stand Juni 1997)**

Die Ergänzungen und Änderungen ergaben sich auf Grund des Planungsfortschrittes der Fachplanung zur Erschließung und in Auswertung und Abwägung der Hinweise, Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange, der Bürger und Nachbargemeinden.

### Planzeichnung Teil A

1. Ergänzung der Ausweisung des Regenrückhaltebeckens auf Grund der fortgeschrittenen Fachplanung,
2. Ergänzung der Kennzeichnung der Lage des Streckenfernmeldekabels der Deutschen Bundesbahn entsprechend Hinweis der Deutschen Bundesbahn AG und der Mannesmann ARCOR,
3. Ergänzungen der Isolinie /Bereich mit zu erwartenden Geruchseinwirkungen > 10% der Jahresstunden entspr. Gutachten als „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

### Planzeichnerklärung

4. unter Punkt 8 - Ergänzung der Zeichenerklärung  
→ „Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung - R - Regenrückhaltebecken
5. unter Punkt 5 - Nähere Bezeichnung der Zeichenerklärung  
→ „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser“ mit „hier: Kläranlage bzw. Abwasserpumpwerk“
6. unter Punkt 11 - Nähere Bezeichnung der unter Pkt. 3 genannten Isolinie

### Text Teil B

7. unter Punkt 1  
→ Ergänzung der Beschränkung der max. Verkaufsfläche für den Getränkemarkt, entspr. Hinweis des Einzelhandelsverbandes
8. unter Punkt 1  
→ Ergänzung der Festsetzung zum Ausschluß von lebensmittelverarbeitenden Betrieben im Baufeld 3, entsprechend Hinweis des Gesundheitsamtes
9. unter Punkt 7  
→ ergänzende Aussagen zum Immissionsschutz entsprechend Hinweis der Unteren

Immissionsschutzbehörde und des Gesundheitsamtes und des STAUN (Möglichkeit der Einzelfallprüfung bei dB(A)-Überschreitung, Geruchsproblematik zur Kläranlage, passive Schallschutzmaßnahmen)

10. unter Punkt 8

→ Ergänzungen zu den grünordnerischen Festsetzungen (Mindestpflanzgrößen, Pflanzabstand, Arten, Biotopgestaltung) entsprechend Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde

11. unter Punkt IV. - Hinweise

→ Streichung des Hinweises „F“ auf Grund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde

12. unter Punkt IV. - Hinweise

→ Hinweis „D“ - Berichtigung des Gesetzesbezuges entsprechend Hinweis Gesundheitsamt

13. sonstige geringfügige redaktionelle Veränderungen

14. unter Punkt 7 - Ergänzung [zwei Sätze] zur Lärmschutzproblematik

→ auf Grund der Empfehlung von STAUN und Unterer Immissionsschutzbehörde

15. unter Punkt 7 - Ergänzung von Aussagen

→ zur Geruchsproblematik hinsichtlich der vorhandenen Kläranlage auf Grund von Hinweisen der Unteren Immissionsschutzbehörde und des Gesundheitsamtes

16. unter Punkt 5.4.1

→ ergänzende Aussage zur Wendemöglichkeit im Bereich der Privatwege PW2 und PW3

17. unter Punkt 5.4.1

→ ergänzende Aussage zum behindertengerechten Ausbau der Straßen und Wege im öffentlichen Bereich

18. sonstige geringfügige redaktionelle Änderungen