

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Nr. 40

**" Garagen Güstrower Straße "
der Stadt Krakow am See**



09. Juli 2014



09. Juli 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren, Qualifizierter B-Plan
2. Ziele des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.3. Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Altlasten
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.3. Grünfläche
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Abfallentsorgung
8. Umweltbericht
9. Literatur und Quellen



09. Juli 2014

1. Planverfahren, Qualifizierter B-Plan

Der B-Plan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die ehemals vom Agrochemischen Zentrum (ACZ), später firmiert unter Meladie GmbH, genutzt wurden. Das Plangebiet liegt in der Ortslage Krakow am See, es grenzt an ein Wohngebiet. Der B-Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden.

Zur konkreten Ausgestaltung und Festsetzung der Nutzung des Plangebiets, insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz für das angrenzende Wohngebiet Güstrower Straße, wird der B-Plan als vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB aufgestellt. In einem Durchführungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer, Grundstücksnutzer und Stadt werden insbesondere Regelungen zum Schallschutz definiert. Vorhabenträger ist der Grundstücksnutzer, die Firma Abschleppdienst Kuchelmiß, Serrahner Straße 20 in Kuchelmiß. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist und zur Finanzierung der Planung und Erschließung.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet, da die Flächen bereits gewerblich genutzt waren und im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen. Er ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Ziele des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sanierung und gewerblichen Nutzung der vorhandenen Garagen. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets werden auch Grundlagen für eine eventuelle Erweiterung der baulichen Anlagen geschaffen.

Veranlasser der Überplanung ist die Firma Abschleppdienst Kuchelmiß, Serrahner Straße 20 in Kuchelmiß. Sie möchte das Grundstück mit den Garagen zur Unterstellung von Fahrzeugen nutzen. Unter anderem soll dort auch Militärtechnik untergestellt werden, die zu wenigen Einsätzen dann auch umgesetzt wird.

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Der südliche Teil des Stadtgebiets ist als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Große Teile des Gebietes der Stadt sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen oder sind durch ihre Lage innerhalb des "Naturparks Nossentiner / Schwinzer Heide" geschützt.



09. Juli 2014

Im Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2.3. den Grundzentren folgende Aufgaben zugewiesen:

- (1) Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.
- (2) Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm **Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) definiert den Luftkurort Krakow am See als Grundzentrum. Mit dem B-Plan soll insbesondere eine Entwicklung entsprechend Programmsatz (2) gefördert werden.

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung wird in Zusammenhang mit der Prüfung des Entwurfs der Planung mit Schreiben vom 11.06.2014 festgestellt:

„Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Ein Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen bei gleichzeitiger Beseitigung städtebaulicher Missstände (hier: Gewerbebrache) entspricht dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“, Programmsatz 4.1 (3) des RREP, und wird aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet. Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 07.08.2004 ergab sich folgende Ausweisung:

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es ist Bestandteil des 3,4 ha großen Gewerbegebiets GE 2.



09. Juli 2014

4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Krakow am See:

Flur	Flurstücksnummer	Fläche in qm
1	160/11	91
1	Teilfläche aus 228/4	184
14	Teilfläche aus 58	2.025
		2.300

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch weitere Flächen des ehem. Meladiegeländes
- im Osten durch die Güstrower Straße
- im Süden durch Wohnbebauung der Güstrower Straße
- im Westen durch weitere Flächen des ehem. Meladiegeländes

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte an vorhandenen Flurstücksgrenzen und nach Angaben der Teilungsmessung.

Für die nördlich angrenzenden Böschungflächen wurde ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Gontec erstellt. Danach befindet sich das Plangebiet ca. auf 52 m über HN.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des 1972 in Nutzung gegangenen Agrochemischen Zentrums (ACZ). Die Garagen wurden in den folgenden Jahren errichtet und für betriebliche Zwecke genutzt. Nach 1990 wurde der Betrieb mit der Firma Meladie GmbH einige Jahre weitergeführt. Wegen längerem Leerstand ist ein Bestandsschutz dieser Anlagen nicht mehr vorhanden.

5.2. Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist am nördlichen Rand des Gewerbegebiets GE 2 eine Ablagerung gekennzeichnet, eine nähere Definition dieser Ablagerung ist nicht vorhanden.



09. Juli 2014

Weiterhin waren auf nördlich angrenzenden Flächen Abfallablagerungen aus der Zeit der Fa. Meladie GmbH und neuere Ablagerungen der Fa. E|CON: Wärme GmbH. Da beide Firmen insolvent sind hat der Grundstückseigentümer die Abfallbeseitigung veranlasst. Zu wesentlichen Teilen ist dies bereits erfolgt.

Das Plangebiet war Bestandteil des Agrochemischen Zentrums (ACZ) Krakow am See, später der Meladie GmbH, und unterliegt somit einem branchentypischen Altlastenverdacht. Zur Einschätzung des Altlastenrisikos der Flächen des Plangebiets wurde eine historische Recherche zum ACZ unter Mitarbeit des langjährigen Betriebsleiters des ACZ bzw. der Meladie GmbH angefertigt.

Zum Plangebiet wurde folgendes ermittelt:

Ende der 1980-iger Jahre begann eine Erweiterung des ACZ in südlicher Richtung. Dazu wurden wiederum Kies und Sand abgebaut und die Flächen planiert. Im Bereich der Garage 1 erfolgte ein Bodenabbau bis zu einer Mächtigkeit von 4 bis 5 m. 1990 wurden die Pkw- und Lkw-Garagen (Garage 1 und 2) errichtet. Die für die Lkw-Garagen vorgesehenen Tore wurden aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen nicht mehr eingebaut. In den Pkw-Garagen wurden zeitweise Autos abgestellt, die Lkw-Garagen wurden zur Einlagerung von Baumaterial und Paletten genutzt. Die Fläche vor den Garagen wurde 1990/91 mit gelochten Betonplatten aus ehemaligen Grenzbefestigungen aus dem Bereich Gadebusch belegt. Dünger oder Pflanzenschutzmittel wurden im Bereich des Plangebiets nicht eingelagert. Die Betankung und Säuberung der Fahrzeuge erfolgte an der Betriebstankstelle außerhalb des Plangebiets.

Aufgrund der historischen Recherche haben die Bodenschutzbehörden des Landkreises Rostock und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Ihre anfangs geäußerten Bedenken zurück genommen.

Anfang der 1990-iger wurden auf dem Betriebsgelände in zentralem Auftrag 3 Bohrungen zur Feststellung von eventuellen Bodenverunreinigungen niedergebracht und dazu ein Gutachten angefertigt. Die Bohrpunkte wurden verrohrt und sind heute noch erkennbar. Es wurden mehrfach Proben des Grundwassers entnommen. Das Gutachten lag auch der Meladie GmbH vor, ist jedoch beim Brandschaden etwa im Jahr 2000 vernichtet worden. Im Gutachten wurde keinerlei Schadstoffbelastung des Bodens nachgewiesen. Leider konnte das Gutachten auch auf Nachfrage beim Amt Krakow am See, beim Landkreis Rostock, beim StALUMM Rostock und beim LUNG Güstrow nicht aufgefunden werden.

5.3. Denkmalschutz

Der Stadt Krakow am See wurde mit Datum vom 29.10.96 eine Benachrichtigung über Baudenkmale der Gemeinde zugestellt. In dieser Auflistung ist kein Bauwerk enthalten, das sich innerhalb des Plangebiets befindet.

Die Bodendenkmale auf dem Gebiet der Stadt Krakow am See wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt mitgeteilt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Danach befindet sich im Plangebiet kein Bodendenkmal.



09. Juli 2014

5.4. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine schützenswerten Nutzungen vorgesehen.

Die benachbarten Wohngebiete dürfen nur innerhalb der zulässigen Grenzwerte mit Lärm aus gewerblicher Tätigkeit im Plangebiet beeinträchtigt werden. Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für allgemeine Wohngebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	55 dB
nachts	40 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Maßgeblich ist die Wohnbebauung in der Güstrower Straße. Der Abstand zwischen gewerblicher Baufläche des B-Plans und dem dichtesten Wohnhaus Güstrower Straße 41 beträgt ca. 35 m. Günstig für die Minderung der Lärmimmissionen in dieser Richtung ist die Anordnung der Bebauung einschließlich der Mauer auf der Grundstücksgrenze zwischen Garage 1 und 2. Diese Gebäude und die Mauer stellen eine Lärmschutzwand zwischen gewerblicher Baufläche und Wohnbebauung dar. In TF 5 wird festgesetzt, daß beide Gebäude und die Mauer dauerhaft zu erhalten sind.

Die Betriebszeiten der Garagen werden in TF 2 auf die für den Immissionsrichtwert tags maßgeblichen Zeiten außerhalb von Sonn- und Feiertagen festgesetzt.

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer und dem Nutzer des Grundstücks wird weiterhin geregelt, dass sämtliche Transporte über die stadteigene Asphaltstraße nach Norden zum Gewerbegebiet Mühlenberg und von dort auf die B 103 erfolgen. Eine Durchfahrt durch das Wohngebiet Güstrower Straße wird ausgeschlossen.

Aufgrund der beschriebenen Lage, der vorgesehenen Nutzung und der zu vereinbarenden Randbedingungen ist eine Überschreitung der Grenzwerte nicht zu erwarten.

Die im Norden vorhandene Wohnbebauung am Möwenweg hat einen Abstand von ca. 120 m und ist durch die Bundesstraße vom Plangebiet getrennt. Eine Lärmbelästigung aus dem Plangebiet ist bei der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.



09. Juli 2014

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ unterhalb der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Dieses Maß und die zusätzliche Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ auf 0,6 ergeben sich aus der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge und den Anforderungen des Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW.

Aus den Flächengrößen und dem vorhandenen Gebäudebestand ergibt sich folgende Reserve für weitere Bebauung mit Gebäuden:

Gewerbefläche	1.250 qm
GRZ 0,6 → bebaubare Fläche	750 qm
abzüglich Halle 1	297 qm
Halle 2	<u>84 qm</u>
Erweiterungsfläche	369 qm

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal möglichen Oberkante der Gebäude in Bezug auf die mittlere vorhandene Geländehöhe vor der jeweiligen Außenwand auf 7 m festgesetzt. Damit erfolgt eine Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

6.3. Grünfläche

Der südliche Teil des Plangebiets wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche definiert. Auf dieser Grünfläche soll sich der Baumbestand weiter entwickeln, die Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Pflegemaßnahmen sollen nur in geringem Umfang stattfinden. Durch die Textliche Festsetzung TF 5 wird die 610 qm große Fläche für den Naturhaushalt gesichert.

7. Erschließung des Plangebiets

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die stadteigene Asphaltstraße nach Norden zum Gewerbegebiet Mühlenberg und von dort auf die B 103.

Mit dem Eigentümer und dem Nutzer des Grundstücks soll in einem gesonderten Vertrag geregelt werden, dass sämtliche Transporte über die oben genannte Straße zur B 103 erfolgen. Eine Durchfahrt durch das Wohngebiet Güstrower Straße ist auszuschließen.



09. Juli 2014

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann bei Bedarf durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg gesichert werden. Entsprechend Bestandsplan zum Schreiben des WAZ vom 04.06.2014 befindet sich vor dem Grundstück eine Trinkwasserleitung aus Asbestzement in DN 150 sowie eine Hausanschlussleitung, die an Garage 2 endet. Ein Antrag auf Trinkwasseranschluss kann bei der Eurawasser Nord GmbH gestellt werden. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Versorgers.

7.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch den Feuerlöschhydranten Fb 410028 vor der Güstrower Straße 37 in ca. 100 m Entfernung abgesichert. Dort wird eine Soll-Leistung von 48 cbm/h bereitgestellt. Diese Löschwassermenge entspricht nach Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW dem Bedarf für ein Gewerbegebiet unter folgenden Voraussetzungen:

- Geschossflächenzahl GFZ kleiner als 0,6
- überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen, harte Bedachung

Der erste Anstrich wird durch Festsetzung der GFZ auf 0,6 gewährleistet. Der zweite Anstrich ist bei den Bestandsgebäuden gegeben und ist bei Neubauten zu beachten, dies wird in TF 4 festgesetzt.

7.4. Schmutzwasser

Die anfallenden Abwässer sind dem WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg zur Übernahme in die zentrale Kanalisation zu übergeben. Entsprechend Bestandsplan zum Schreiben des WAZ vom 04.06.2014 befindet sich vor dem Grundstück ein Schmutzwasserkanal aus Steinzeug in DN 200 sowie eine Hausanschlussleitung, die zwischen den Garagen endet. Ein Antrag auf Schmutzwasseranschluss kann bei der Eurawasser Nord GmbH gestellt werden. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Versorgers.

7.5. Niederschlagswasser

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 3. geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen. Entsprechend Bestandsplan zum Schreiben des WAZ vom 04.06.2014 befindet sich vor dem Grundstück ein Regenwasserkanal aus Beton in DN 300 zur Straßenentwässerung.



09. Juli 2014

Ein Anschluss des Grundstücks ist nicht vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Versorgers.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG AG über das vorhandene Netz gewährleistet.

Entsprechend Lageplan zum Schreiben der WEMAG AG vom 18.06.2014 befinden sich im Plangebiet keine Anlagen des Versorgers. Kabel befinden sich am östlichen Rand der Güstrower Straße.

7.7. Gasversorgung

Eine leitungsgebundene Gasversorgung ist über das vorhandene Netz der E.ON Hanse möglich.

Entsprechend Lageplan zum Schreiben der E.ON Hanse AG vom 15.05.2014 befinden sich im Plangebiet keine Anlagen des Versorgers. Eine Niederdruck-Gasleitung befindet sich am östlichen Rand der Güstrower Straße.

7.8. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.

Während der Nutzung der gewerblichen Bauflächen (Lagerhallen) fällt nicht regelmäßig Abfall an, dieser Abfall wird von den beauftragten Mitarbeitern bzw. Firmen mitgenommen und vorschriftsgerecht entsorgt.



09. Juli 2014

8. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der baulichen Nutzung	Fläche in qm
Gewerbegebiet	1.250
Verkehrsfläche	440
Grünfläche	610
Summe = Plangebietsgröße	2.300

Flächenbilanz.xls



09. Juli 2014

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Juli 1978
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002
- Dittwald, Meinhard; Agrochemisches Zentrum (ACZ) / Meladie GmbH Krakow am See, Darstellung der Entwicklung, Klein Grabow 04.07.2014

Krakow am See, ^{16.11.}..... 2014


Fischer
stv. Bürgermeister

