

Begründung zur
1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 12
" Gewerbegebiet Möllen "
der Stadt Krakow am See



30. Oktober 2012



30. Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan
02. Anlass und Ziele der Änderung des B-Plans
03. Weitere Änderungen der Planung
- zu 1. Vorhandene Planungen
 - zu 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - zu 1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - zu 1.3. Flächennutzungsplan
 - 1.4. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
- zu 2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- zu 4. Räumlicher Geltungsbereich
- zu 5. Einschätzung des Plangebiets
 - zu 5.2. Baugrund
 - zu 5.3. Altlasten
 - zu 5.5. Immissionsschutz
- zu 6. Ökologische Begleitplanung und Grünordnungsplan
- zu 7. Wald
- zu 8. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - zu 8.1. Art der baulichen Nutzung
 - zu 8.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2.1. Gewerbliche Bauflächen
 - 8.2.2. Sonderbaugebiet Photovoltaik
- zu 9. Erschließung des Plangebiets
 - zu 9.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
 - zu 9.3. Löschwasser
 - zu 9.4. Schmutzwasser
10. Flächenbilanz
11. Umweltbericht
12. Literatur und Quellen

Anlagen

- Begehungsbericht, ECO-CERT Techentin, September 2012
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ECO-CERT Techentin, 18.10.2012
- Vorprüfung auf Verträglichkeit mit dem FFH-Gebietes DE 2339-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“, ECO-CERT Techentin, 16.10.2012
- Vorprüfung auf Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“, ECO-CERT Techentin, 16.10.2012
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
ECO-CERT Techentin, 29.10.2012



30. Oktober 2012

01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Möllen“ wurde am 19.12.2000 gefasst. Der Landkreis Güstrow hat die Genehmigung des B-Plans am 15.01.2001 erteilt. Am 10.02.2001 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Krakower Seen-Kurier, somit ist die Satzung am 11.02.2001 in Kraft getreten.

Da seit der Aufstellung der Planung mehr als 11 Jahre vergangen sind und da die Art der baulichen Nutzung in einem wesentlichen Teil des Plangebiets geändert werden soll, wird das Änderungsverfahren im normalen Verfahren durchgeführt. Entsprechend BauGB § 8 Abs. 3 wird der Flächennutzungsplan für Teilflächen des Plangebietes des B-Plans im Parallelverfahren geändert.

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

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung wurde am 08.09.2012 im Krakower Seen-Kurier veröffentlicht. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB werden somit für Vorhaben, die den künftigen Festsetzungen des B-Plans entsprechen, erfüllt.

02. Anlass und Ziele der Änderung des B-Plans

Ziel des B-Planes war in den Jahren 2000/2001 die Schaffung eines Gewerbegebietes, welches nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollte.

Vom Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bis zum heutigen Zeitpunkt muss jedoch festgestellt werden, dass sich auf der etwa 6 ha großen Gewerbegebietsfläche erst ein Gewerbebetrieb angesiedelt hat. Zwei weitere, bestehende Hallen werden für Lagerzwecke genutzt. Mit der geplanten Errichtung einer Biogasanlage ist nur ein weiterer Betrieb in Aussicht.

Die Gewerbegebietsfläche wurde von der BVVG über eine Grundstücksauktion an einen privaten Dritten veräußert. Der neue Eigentümer möchte die Fläche weitestgehend für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage nutzen. Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Gewerbegebieten in MV nur zu einem geringen Flächenanteil errichtet werden dürfen, ist somit eine Änderung des B-Planes notwendig.

Aufgrund der Einflussnahme der Stadt Krakow am See wurde die vorliegende Kompromisslösung von Flächen für Gewerbe und Photovoltaikanlagen entwickelt. Ortsansässige Gewerbebetriebe wurden in die hierzu geführten Beratungen eingebunden. Zur Grundstücksaufteilung wurden Vereinbarungen geschlossen.

Anlässlich der Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung der Planung haben sich Bauausschuss, Hauptausschuss und Stadtvertretung intensiv mit der Frage der



30. Oktober 2012

Umwandlung von Gewerbefläche in Sondergebietsfläche für Photovoltaikanlagen beschäftigt. Aus folgenden Gründen wird eine Umwandlung für sinnvoll erachtet:

- Das Gut Möllen stellte in den 1990-iger Jahren die Betriebstätigkeit im Plangebiet ein. Seitdem ist der Verfall der alten baulichen Anlagen, partiell Abbruch und Entsorgung und nur zu geringem Teil gewerbliche Tätigkeit zu beobachten.
- Die Stadt Krakow am See verfügt über weitere Flächen zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben.
- Der Aufbau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage entspricht dem Erneuerbare-Energien-Gesetz in den verschiedenen Fassungen und auch dem Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.09.2010
- Der Aufbau der Photovoltaikanlage gibt die Möglichkeit der Beseitigung der verbliebenen, ruinösen baulichen Anlagen auf Kosten des Investors. Das Gefahrenpotential des ungesicherten Geländes wird deutlich reduziert.

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und Betreibung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer Fläche von ca. 4 ha geschaffen werden. Damit soll die Konversionsfläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes schneller einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Vorhaben dient der Ausnutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Die Einspeisung der Energie kann im Plangebiet in das Leitungsnetz der WEMAG AG erfolgen.

Die Photovoltaikanlage wird an diesem Standort als verträglich angesehen. Die benachbarte Wohnbebauung wird durch die Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt.

03. Weitere Änderungen der Planung

Bei Überarbeitung des B-Plans zur Erreichung des o.g. Ziels wurden folgende Planbestandteile geändert:

- Art der baulichen Nutzung auf Teilflächen der Planung
- Bauflächen und Baugrenzen
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ, max. Höhen)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Verkehrsflächen
- Waldrodung reduziert
- Waldbrandschutzstreifen und Zufahrt für Feuerwehr wurden dargestellt
- Regenrückhaltebecken und zugehöriges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden entfernt
- Flurstücksbezeichnungen und -grenzen aktualisiert, Flur 4 grenzt nach Bodenordnungsverfahren nicht mehr an das Plangebiet
- Straßennamen Dorfstraße in Dorfallee geändert
- Straßennamen Lindenallee für die Straße im Gewerbegebiet entfernt
- Löschwasserbrunnen wird nicht mehr vorgesehen (9.3. der Begründung)
- Linde auf Flurstück 572/3 wird nicht mehr dargestellt, da sie nicht mehr vorhanden ist
- Textliche Festsetzungen, insbesondere Festsetzungen zur Grünordnung



30. Oktober 2012

- Nach gestalterischer Festsetzung GF 1 waren 20% der Fassadenflächen an den der Dorfstraße zugewandten Fassaden der Baufelder 3; 4 und 5 mit Rankgerüsten zu begrünen. Diese Festlegung wurde wegen der großen zulässigen Höhen der damals vorgesehenen Bauwerke (Baufeld 3: 15 m, Baufeld 4: 7 m und Baufeld 5: 10 m) getroffen. Die neuen zulässigen Höhen auf den gewerblichen Bauflächen an der Dorfallee orientieren sich am Bestand und sind zum großen Teil geringer (9 m). Im südlichen Teil des Plangebiets wird das Gewerbegebiet zudem durch eine vorhandene Baumreihe zur Dorfallee abgeschirmt. Auf die Festlegung GF 1 wird demzufolge künftig verzichtet.



30. Oktober 2012

Im übrigen behält die Begründung vom 20.12.2000 weiterhin Gültigkeit. Es gelten nur folgende Änderungen und Ergänzungen

zu 1. Vorhandene Planungen

zu 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Aus dem damaligen Landesraumordnungsprogramm ist das Landesraumentwicklungsprogramm in der Fassung vom 30.05.2005 entwickelt worden.

Es 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.

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.

Zur Nutzung von regenerativen Energieträgern wird in Punkt 6.4 folgende Aussage getroffen:

- (7) Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger und der Vorbehandlung bzw. energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen sollen an geeigneten Standorten geschaffen werden.
Von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen können, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, insbesondere hinsichtlich der naturschutzfachlichen und touristischen Auswirkungen, flächenschonend insbesondere auf Konversionsflächen errichtet werden.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

zu 1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm MM/R ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm von 1994 sowie seine Teilfortschreibungen. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm behält auch nach Umbenennung der Planungsregion und des Planungsverbandes zu Region Rostock seine Bezeichnung "Mittleres Mecklenburg/Rostock" bei.



30. Oktober 2012

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert den Luftkurort Krakow am See als Grundzentrum. Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als Tourismusschwerpunktraum. Große Bereiche der Stadt werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze zu beachten:

3.1.3 Tourismusräume (ab Seite 19 RREP MMR)

G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

...

- Krakow am See,

...

5.1. Umwelt- und Naturschutz (ab Seite 43 RREP MMR)

G (2) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind.“

Zu Photovoltaikanlagen werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm keine weitergehenden Aussagen getroffen

Das gepante Vorhaben ist mit diesen Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung vereinbar.



30. Oktober 2012

zu 1.3. Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist in wesentlichen teilen als Gewerbegebiet GE 8 ausgewiesen. Westlich gelegene Teilflächen des Plangebiets sind als Wald, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit der Ergänzung Geschütztes Biotop ausgewiesen.

Eine ausgewiesene Ablagerungsfläche ist nach Auskunft des Landkreises Güstrow nicht mehr relevant.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 mit den Änderungen des B-Plans in Übereinstimmung gebracht werden.

1.4. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen

Nördlich des Plangebiets grenzt der B-Plan Nr. 23 „Gewerbegebiet Möllen Nord“ an. Im Bereich des Ortsteils Möllen besteht weiterhin eine „Satzung über Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Möllen“.



30. Oktober 2012

zu 2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB äußert das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 12.09.2012 zum derzeitigen Verfahrensstand raumordnerische Bedenken mit folgender Begründung:

„Die Stadt Krakow am See wird im RREP als Grundzentrum festgelegt und stellt im Sinne des LEP M-V Programmsatz 3.2 (1) einen Schwerpunkt für die wirtschaftliche Entwicklung in der Region Rostock dar. Durch die Umnutzung der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen erfolgt ein Eingriff in die gewerbliche Flächenvorsorge. Nur in begründeten Ausnahmefällen können die raumordnerischen Bedenken hinsichtlich einer Nutzung von Gewerbegebietsflächen für PV-Anlagen in den Zentralen Orten mit deren Funktion als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte zurückgestellt werden. Das wäre dann der Fall, wenn ein ausreichendes Potenzial (≥ 10 ha) an gewerblich nutzbaren Reserveflächen nachgewiesen wird.“

Außerhalb des Plangebiets verfügt die Stadt Krakow am See nach Ermittlung des Bauamtes Krakow am See vom 17.09.2012 noch über folgende, gegenwärtig ungenutzte Gewerbeflächen:

GE-Nummer im FNP	Name	Größe in ha
1	Mühlenberg (Restfläche)	0,30
2	ehemaliges MELADIE-Gelände	3,41
7	Möllen-Nord	3,02
8	Möllen-Süd (verbleibende GE-Fläche)	1,50
9	Möllen (ehem. Kartoffelhalle)	0,43
10	Erweiterungsfläche in Charlottenthal	2,20
		10,86

GE FlächenKaS 17 9 12.xls

Gegenwärtig steht zusätzlich eine bereits bebaute Fläche im Gewerbegebiet Mühlenberg (ehem. Fa. Lochmann & Jacobsen) zu neuer Nutzung bereit.

Die Stadt Krakow am See verfügt also über Reserven an Gewerbefläche. Bauausschuss, Hauptausschuss und Stadtvertretung haben sich intensiv mit der Frage der Umwandlung von Gewerbefläche in Sondergebiet Photovoltaikanlage auseinandergesetzt und letztendlich die Umwandlung befürwortet. Die Gründe wurden bereits unter Punkt 02 dargestellt.



30. Oktober 2012

zu 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht verändert.

zu 5. Einschätzung des Plangebiets

zu 5.2. Baugrund

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig [§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I, S.1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geänd. d. Ges. vom 02.03.1974 (BGBl. I, S.469)].

zu 5.3. Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist die Kernfläche des Plangebiets als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dargestellt. Auf mündliche Nachfrage beim Landkreis Rostock konnte diese Umweltbelastung nicht näher definiert werden. Das Altlastenkataster des Landkreises enthält zum Plangebiet keine Angaben.

Im September 2004 wurde von der Fa. Werges GmbH Kröpelin die Sanierung der Objekte Tankstelle, Öllager und Leichtflüssigkeitsabscheider vorgenommen. Dabei wurden kontaminierte Betonteile und Bodenbestandteile ordnungsgemäß entsorgt.

In einer Auflistung aus dem Jahr 2000 wurden ca. 16.000 qm Wellasbestplatten auf den Dächern der ehemaligen Stallanlagen ermittelt. Davon wurde ein großer Teil bei Abbruch der Gebäude bereits entsorgt. Bei weiteren Abbrucharbeiten ist die Asbestentsorgung fachgerecht durchzuführen.

Bei Änderung des Flächennutzungsplans soll die o.g. Kennzeichnung bezüglich belasteter Böden nicht mehr dargestellt werden.

zu 5.5. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets werden keine schützensrelevanten Nutzungen vorbereitet.

Für die in Vorbereitung befindliche Biogasanlage wurden Schall- und Geruchs-Immissionsprognosen erarbeitet. Diese Prognosen sind Grundlage für die erteilte Baugenehmigung.

Für weitere gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets gelten die Aussagen der Begründung vom 20.12.2000 weiterhin.



30. Oktober 2012

zu 6. Ökologische Begleitplanung und Grünordnungsplan

Wird im Umweltbericht unter Punkt 11 abgehandelt.

zu 7. Wald

Innerhalb des Plangebiets befindet sich Wald, die Waldgrenze wurde mit den Angaben des Forstamtes Sandhof vom 11.09.2012 verglichen und konnte grundsätzlich bestätigt werden.

Nach vorhandener rechtskräftiger Planung sollten im nördlichen Teil des Plangebiets ca. 1.200 qm Pappelwald und im westlichen Teil ca. 1.900 qm Pappelwald in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden.

Auf Umwandlung der nördlichen Fläche wird entsprechend aktueller Planung verzichtet. Die westliche Fläche soll zugunsten des Sondergebiets Photovoltaikanlage umgewandelt werden, entsprechende Ausgleichspflanzungen sind vorgesehen.

In der bisherigen Planung wurde nordwestlich der Bauflächen die Maßnahme TF 7.10b festgesetzt. Dabei geht es um Erhalt der Geländesenke mit Hochstauden und einigen abgestorbenen Holunderbüschen. Bei aktueller Ortsbegehung wurden in der Senke keine Holunderbüsche mehr aufgefunden, dafür entwickelt sich dort Eichenaufwuchs. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB hat das Forstamt Sandhof mit Schreiben vom 11.09.2012 eine Übersichtskarte mit Waldgrenzen übermittelt. Danach wird dieser Bereich als Wald gewertet. Dementsprechend wird die Planzeichnung geändert, TF 7.10b und die zugehörige T-Linie werden gestrichen, die betreffende Fläche wird als Wald dargestellt

Entsprechend der Forderung des Forstamtes in o.g. Schreiben und nachfolgender Beratung wird auf der Sonderbaufläche außerhalb der Baugrenzen eine 3 m breite Zufahrt zum Wald für die Feuerwehr vorgesehen. Diese Zufahrt wird über das Wegenetz der Photovoltaikanlage an die öffentliche Straße angeschlossen. Zufahrt und Wegenetz werden mit wassergebundenen Decken befestigt. Die Feuerwehr erhält eine Zugangsmöglichkeit zum Betriebsgelände der Photovoltaikanlage.

Zwischen der Feuerwehrezufahrt und dem Wald wird außerhalb der Sonderbaufläche ein Waldbrandschutzstreifen von 2,5 m Breite angelegt und 2 x jährlich getellert.

Der Abstand zwischen Wald und Photovoltaikanlage beträgt minimal 5,5 m. Entsprechend Waldabstandsverordnung § 2 Nr. 6 und § 3 (2) Nr. 2 wird ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m gestellt.



30. Oktober 2012

zu 8. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

zu 8.1. Art der baulichen Nutzung

Neu wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Photovoltaik festgesetzt. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ist in den textlichen Festsetzungen konkret definiert. Zulässig sind alle Bestandteile, die zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie und dessen Einspeisung in das Stromnetz erforderlich sind. Weiterhin wird die Art der Einzäunung des Objekts geregelt.

zu 8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahlen **GRZ** festgesetzt. Die festgelegten GRZ liegen deutlich unterhalb der Obergrenze nach BauNVO § 17, welche mit 0,8 vorgegeben ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

8.2.1. Gewerbliche Bauflächen

Bisher war eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für die einzelnen Bauflächen werden GRZ unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und möglicher Erweiterungen neu festgesetzt. Ebenso werden max. zulässige Oberkanten für neue Gebäude definiert.

8.2.2. Sonderbaugewerbe Photovoltaik

Die geplante Sonderbaufläche soll unter Beachtung der Verschattungsabstände intensiv mit Photovoltaikmodulen bestückt werden. Die Module werden auf Stahlgerüsten befestigt. Die von den Modulen überdeckte Grundfläche, das heißt die Grundfläche die sich senkrecht unterhalb der Modultische befindet, wird als bebaubare Fläche gewertet.

Auf Grund der Vorgaben des Anlagenerrichters wird eine GRZ von 0,5 festgelegt.



30. Oktober 2012

zu 9. Erschließung des Plangebiets

zu 9.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die öffentliche verkehrstechnische Erschließung mit Anschluss an die Gemeindestraße Dorfallée wird deutlich reduziert. Die verbleibenden Verkehrsflächen sichern die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke. Dabei wird auch die untere Ebene der Fläche GE 3 erschlossen.

2005 wurden ca. 80 m Erschließungsstraße in Asphalt ausgebaut. Die weitere Erschließung soll in Abstimmung mit den künftigen Nutzern in wassergebundener Decke mit Recyclingmaterial erfolgen. Die geplanten Straßenquerschnitte sind auf der Planzeichnung dargestellt.

Durch die geplanten Vorhaben entsteht kein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen auf öffentlichen Flächen, Fahrzeuge der Mitarbeiter, Lieferanten und Besucher sind auf den einzelnen Bauflächen abzustellen.

zu 9.3. Löschwasser

Der Grundschutz wird aus dem in der Nähe befindlichen Betriebshydranten des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg und aus dem Möllener See über lange Wegstrecke abgesichert. Es soll dazu die Wasserentnahmestelle gegenüber der L 204 (ehem. Koppel) genutzt werden. In die Alarm- und Ausrückeordnung der Krakower Freiwilligen Feuerwehr wird dazu der Schlauchwagen aus Güstrow integriert.

Der Bau eines Löschwasserbrunnens ist nicht mehr vorgesehen.

zu 9.4. Schmutzwasser

Die anfallenden Abwässer sind dem WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg anzudienen.



30. Oktober 2012

10. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Veränderung der Flächenbilanz:

	B-Plan Nr. 12 Dezember 2000	Veränderung	1. Änderung 2012
Gewerbegebiet	61.990	- 39.548	22.442
Sondergebiet PV	-	39.820	39.820
Verkehrsflächen	5.173	- 2.285	2.888
Grünflächen	23.738	84	23.822
Wasserflächen	7.130	- 546	6.584
Waldflächen	48.014	2.474	50.488
Summe = Plangebietsgröße	146.045	- 0	146.045

Flächenbilanz 3.xls