

# BV/2026/1828

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt" der Stadt Kröpelin Billigung des Entwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 23.04.2026
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	04.05.2026	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	18.06.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ gemäß Anlage.  
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 26.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Mai 2025 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen waren keine Änderungen des Planes notwendig.

Es wurden jedoch zwischenzeitlich ein Lärmschutzgutachten sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse der Gutachten wurden Artenschutz- und Immissionschutzfestsetzungen in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit dem vorliegenden Entwurf sollen die Beteiligungen erfolgen und weitere zu beachtende Belange abgefragt werden.

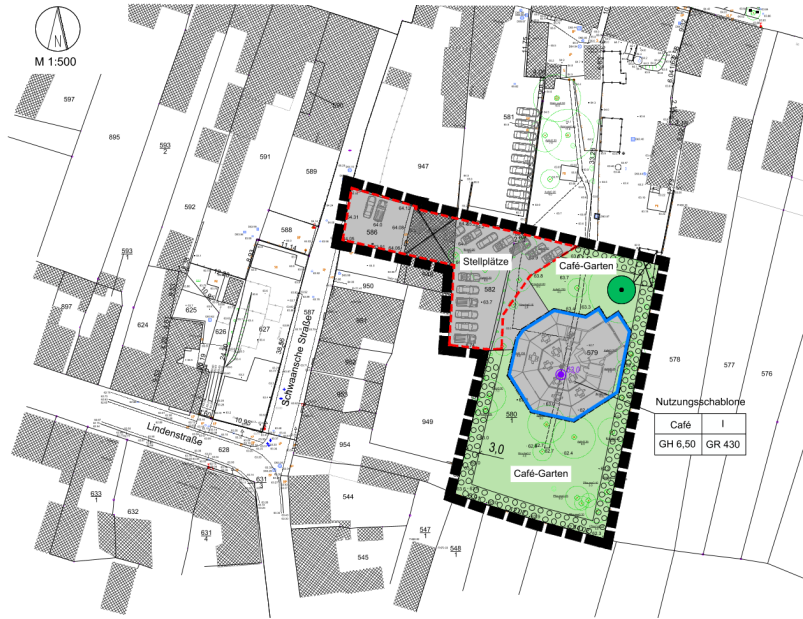
### Finanzielle Auswirkungen

**Anlage/n**

1	26-04-22_Kroepelin_vbz_B_Plan_Nr.8_Hofcafe_Entwurf
2	2026-04-22 vorhabenbez. B-Plan Nr. 8 Begründung Entwurf
3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
4	Schallschutzgutachten

# SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

Teil A - Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

### 1. Festsetzungen

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

GH	Gebäudehöhe über Bezugspunkt
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	max. zulässige Grundfläche in m²
3,0	Höhenbezugspunkt G_DHNH2016

**Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; § 23 BauNVO)

Baugrenzen

**Fläche für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Erhalt von Bäumen

**2. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**3. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

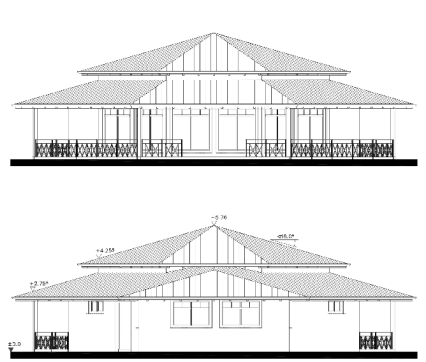
Höhenangaben über DHHN

Baumbestand, nicht geschützt

Bemessung in m

künftig fortfallend

## Ansichten



Entwurfverfasser:  
C&G Bauplanung Cisaßen und Geigle GbR, Hauptstraße 26, 18236 Kröpelin

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt" gefasst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 179).

- Zulässige Vorhaben** (§ 12 Abs. 1 BauGB)  
Zulässig sind die Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb eines Cafés mit einer Kapazität von maximal 40 Sitzplätzen, die Schaffung von Flächen für die Außengastronomie mit einer Kapazität von maximal 50 Sitzplätzen sowie die Errichtung von 17 PKW-Stellplätzen auf den im Teil A festgesetzten Flächen. Die Betriebszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 BauNVO)  
Als Baugesamtheit für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die anstehende Geländeoberfläche.
- Zulässigkeit von Vorhaben** (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)  
Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
4.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze und Flächen für die Außengastronomie sind in wasserundurchlässiger Befestigung auszuführen.  
4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
4.3 Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung 'Hecke' ist eine zweireihige Siedunghecke mit einheimischen Straucharten der untenstehenden Pflanzenliste in den Pflanzquelllinien 2xv, Str., 3-reihig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:  
(*Corylus avellana*)  
(*Viburnum opulus*)  
Haselstrauch  
Schneeball  
Hundertrose  
(*Rosa canina*)  
Roter Hartriegel  
(*Coturnicaria sanguinea*)  
Schliehe  
(*Prunus spinosa*)  
Eingriffeliger Weißdorn  
(*Sambucus nigra*)  
Schwarzer Holunder  
(*Euroyonimus europaea*)  
Pflaumerle  
(*Cornus mas*)  
Gewöhnliche Berberitze  
(*Berberis vulgaris*)  
Gewöhnliche Felsenbirne  
(*Amelanchier ovalis*)  
Eberesche  
(*Cotinus cognygria*)  
4.4 An Bestandsbäumen auf dem Grundstück sind ein Fledermaus-Flachkasten (1FF Schwegler) sowie eine Fledermaushöhle (10mm Einflug Haselrind) anzubringen. Am Café-Gebäude ist ein Fledermaus-Flachkasten (1 FF Schwegler) anzubringen.  
4.5 Am Café-Gebäude sind ein Springhaus (2 SP Schwegler) sowie zwei Kleinvogel- Nistkästen (Nr. 18 S Schwegler) anzubringen.
- Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Für die geplanten haustechnischen Anlagen des Hofcafés sind folgende maximal zulässigen Schalleistungspegel einzuhalten:  
• Abblaufanlage der Gastküche (Dachlüfter): LWA s 80 dB(A)  
• Luftwärmepumpe: LWA s 70 dB(A)

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unregelmäßiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von mineralischer Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entrohung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flächendeckend Bodendenkmale bekannt. Dabei handelt es sich um mittelalterliche Altlast: Kröpelin (Denkmalnummer: 900) und ein weiteres mittelalterliches Bodendenkmal (Kröpelin 17). Da sich das Bodendenkmal 'Altlast' über den gesamten historischen Ortskern erstreckt, kann auf eine Kennzeichnung im Plan verzichtet werden. Der Baubeginn ist der unteren Denkmalbehörde mindestens zwei Wochen vor jeglichen Bodeneingriffen anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist um Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbefugten zur Besichtigung. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Kröpelin.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.04.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.03.2025 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 28.04.2025 bis zum 30.05.2025 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin sowie durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang erfolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter <https://www.stadt-koepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen> sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.bauportal-mv.de/Bauverfahren> veröffentlicht. Zusätzlich lag der Plan in diesem Zeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Kröpelin aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

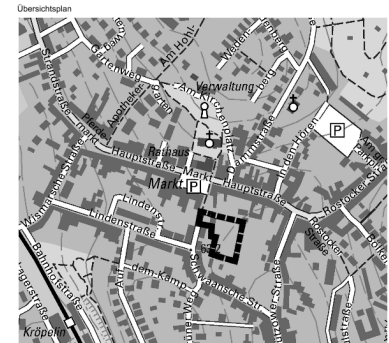
Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und 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 und durch Aushang am ..... 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, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Erhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist am ..... in Kraft getreten.

Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEIM-V 2024

## SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

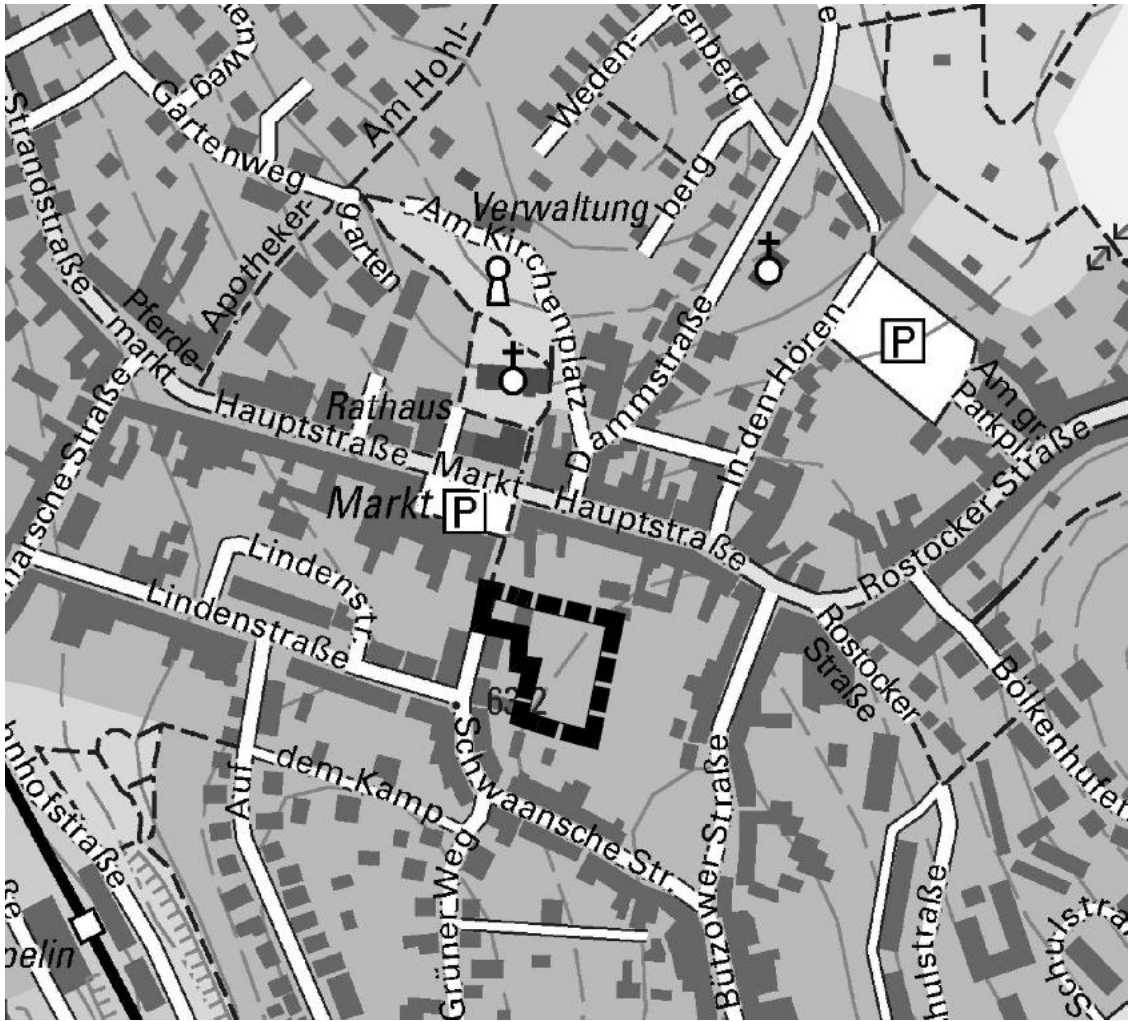
gelegten südöstlich des Marktes und östlich  
des ehemaligen Feuerwehrgebäudes  
in der Schwanschen Straße

Entwurf

Bearbeitungsstand 22.04.2026

Plangrundlagen:  
Vorhaben- und Erschließungsplan, Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro Harsch und Bernau, Rostock, Stand: 12/2022; digitale topographische Karte, Landesamt für Inne-Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEIM-V 2024; eigene Erhebungen





Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

# SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8

„Hofcafé am Markt“

gelegen südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in  
der Schwwaanschen Straße

## BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 22.04.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren	4
1.4 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Verkehrserschließung	7
2.4 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	8
3.4 Abfallentsorgung, Altlasten	9
4. Immissionsschutz	9
5. Umweltbelange	10
6. Sonstiges	13

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgt die Stadt das städtebauliche Ziel, südöstlich des Marktes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hofcafés mit insgesamt maximal 40 Sitzplätzen schaffen. Im Außenbereich sind maximal 50 Sitzplätze zulässig.

Damit soll die Versorgungssituation in der Stadt Kröpelin für die Bevölkerung und die Feriengäste deutlich verbessert werden, da eine solche Einrichtung bisher im Ortszentrum fehlt. Ein wichtiger Aspekt ist der Ausbau der touristischen Infrastruktur. Eine Anerkennung als Tourismusort nach dem Kurortgesetz ist für Kröpelin bereits erfolgt. Dies setzt nochmal einen deutlichen Anreiz für eine stärkere touristische Entwicklung in der Stadt Kröpelin. Die daraus folgenden Mehrbedarfe an spezifischen Angeboten betreffen u.a. auch gastronomische Einrichtungen in attraktiver, zentraler Lage.

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Vorhabenträger, Mirko Fedke, Birkenweg 7a, 18236 Kröpelin OT Brusow, mit der Gemeinde die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen umfangreich abgestimmt, die alsdann in dem sogenannten Durchführungsvertrag festgeschrieben wurden. Diese liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zugrunde. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger muss darüber hinaus in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu verpflichtete er sich ebenfalls im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird mit 430 m<sup>2</sup> weit unterschritten. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes mit einem höheren Anteil der Wohnnutzung im räumlichen Umfeld und der Lage im Ortszentrum macht die Stadt von der

Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, keinen Gebrauch.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Mai 2025 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen waren keine Änderungen des Planes notwendig.

Es wurden jedoch zwischenzeitlich ein Lärmschutzgutachten sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse der Gutachten wurden Artenschutz- und Immissionschutzfestsetzungen in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 2.400 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich des Marktplatzes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in der Schwaanschen Straße. Der Geltungsbereich entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Flurstücken 579 (teilw.), 580/1 (teilw.), 582 und 586 (teilw.), in der Flur 12, Gemarkung Kröpelin.



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Luftbild, ©Geo Basis - DE/M-V, 2025)

### 1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

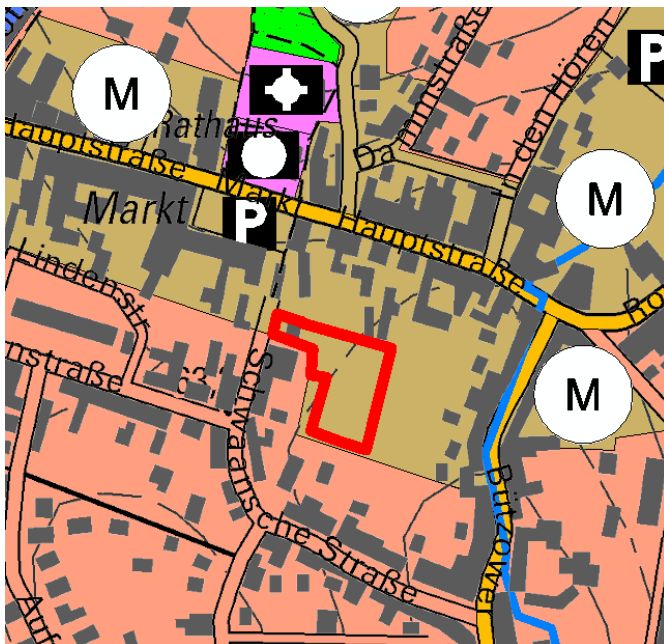
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dient ein Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, Stand: Dezember 2022; die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024 sowie eigene Erhebungen.

### 1.4 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO vorgesehen. Das geplante Vorhaben wäre in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig. Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO trifft, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, erfüllt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin, Stand 04/24

Das Plangebiet befindet sich raumordnerisch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 im Vorbehaltsgebiet für

Landwirtschaft und im Tourismusedwicklungsraum im Küstenhinterland am überregionalen Straßen- und Schienennetz.

Raumordnerisch sollen in touristischer Hinsicht die Küstenrandgebiete weiterentwickelt werden, um die Küstenzentren zu entlasten. Das hier geplante Gartencafé ist u.a. als kleine touristische Infrastruktur zu sehen, da insbesondere ein gastronomisches Angebot mit einem attraktiven Außenbereich im Ortszentrum noch nicht vorhanden ist.

Insgesamt sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Vorhaben nicht betroffen.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet befindet sich im engeren Bereich des Ortszentrum mit gemischten Nutzungsstrukturen. Hier ist eine sehr kleinräumige Mischung aus Wohngebäuden, kleinen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, das Rathaus und auch ein Ostrockmuseum vorhanden.

Die Errichtung des Cafés ist im westlichen Teil eines noch durch Hausgärten geprägten Blockinnenbereichs vorgesehen. Dieser Bereich ist durch die weitgehend geschlossene zweigeschossige Bebauung an der Schwaanschen Straße im Süden und Westen, der Hauptstraße im Norden sowie an der Bützower Straße im Osten abgegrenzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden durch einen hohen Anteil an Nebengebäuden charakterisiert. Nördlich des Plangebietes sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen an der Hauptstraße vorhanden.

Die Hausgärten werden nur noch teilweise als Nutzgärten genutzt, es ist jedoch noch eine vergleichsweise hoher Obstbaumbestand vorhanden.

Das ehemalige Feuerwehrgebäude ist ungenutzt und wird teilweise zurückgebaut, sodass hier der Zugang bzw. die Zufahrt entstehen kann.



*Ehemaliges Feuerwehrgebäude an der Schwaanschen Straße. Der nördliche Teil wird zurückgebaut.*



*Blick auf das nördliche Plangebiet.*

## 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

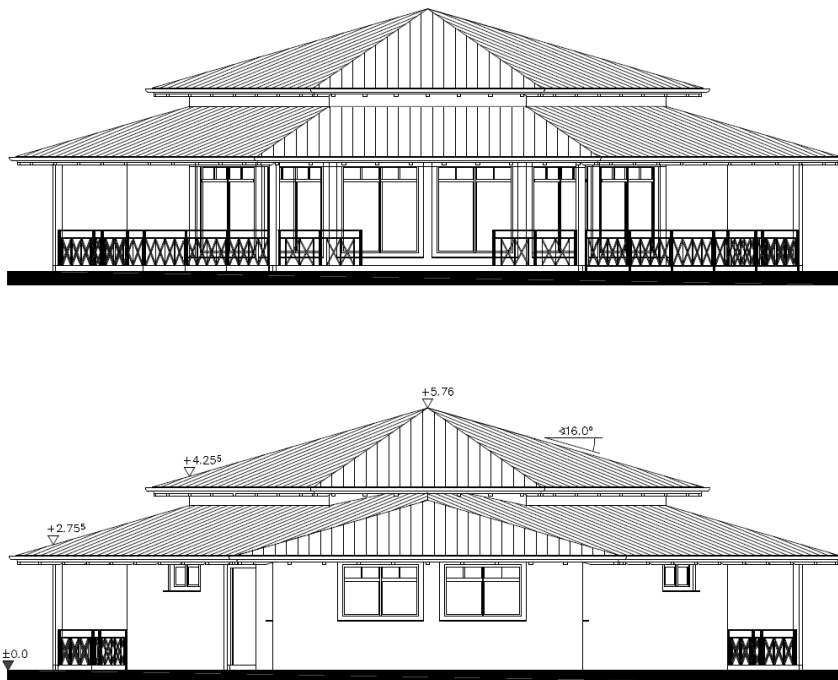
Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb eines Cafés zulässig. Das Café wird als kleine Speisegaststätte definiert, in dem Kaffee und andere Getränke sowie Backwaren, Eisspeisen oder leichte Mahlzeiten angeboten werden.

Durch die Schaffung des Hofcafés kann der Ortskern in Kröpelin für Einheimische und Touristen belebt werden. Das Vorhaben befindet sich unmittelbar in der Nähe des Marktplatzes und kann von diesem über einen kurzen Fußweg erreicht werden.

Das ehemalige Feuerwehrgebäude wird überwiegend zurückgebaut, sodass die Zuwegung über die Schwaansche Straße erfolgen kann.

Das Cafégebäude ist im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Durch die nördliche Abgrenzung wird der vorhandene Walnussbaum einschließlich Wurzel-schutzbereich berücksichtigt, der zum Erhalt festgesetzt ist.

Der Gebäudekörper soll sich pavillonartig in die vorhandenen Grün- bzw. Gartenstrukturen einfügen.



Ansichten des Gebäudekörpers (C & G Bauplanung GbR, 11/2024)

Die maximale Gebäudegrundfläche beträgt 430 m<sup>2</sup>. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 6,5 m begrenzt. Zusammen mit der maximal eingeschossigen Bauweise und der vorgesehenen Gebäudegestaltung (s. Ansichten) ist eine städtebaulich verträgliche Gestaltung des Vorhabens gewährleistet.

Weitere wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Verträglichkeit von gastronomischen Einrichtungen sind die Anzahl der Sitzplätze und die Betriebszeiten. Daher werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Sitzplätze auf

maximal 40 beschränkt. Weiterhin dürfen maximal 50 Sitzplätze im außergastronomischen Bereich geschaffen werden.

Die Betriebszeiten der gastronomischen Einrichtung sind auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 22:00 beschränkt. Aufgrund der Lage der Einrichtung in einem noch überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten räumlichen Umfeld sollen durch diese Festsetzung unzumutbare oder wesentliche Beeinträchtigungen des Umfeldes verhindert werden.

Für die Errichtung von 17 PKW-Stellplätzen werden gesonderte Flächen festgesetzt.

Das Grundstück des Gartencafés wird überwiegend von einer 3 m breiten Heckenpflanzung eingefasst. Davon ausgenommen sind die Stellplatzflächen, da hier das Platzangebot begrenzt ist und die notwendigen Rangierflächen gewährleistet werden müssen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Auch wenn im § 12 Abs. 3 BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Da diese alleine noch keine Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schaffen, können sich die Festsetzungen auf die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Verkehrsflächen beschränken. Die konkrete Ausformung des Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, an den der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag gebunden wird. Ohne den Durchführungsvertrag besteht kein Baurecht im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, wird unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die einzelnen Nutzungen sind im Plan direkt beschriftet.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende Zufahrt an der Schwaanschen Straße. Zu diesem Zweck wird das ehemalige Feuerwehrhaus weitgehend zurückgebaut. Der für den motorisierten Verkehr gesperrte Abschnitt der Schwaanschen Straße bis zum Markt ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Stellplatzanzahl ist ausreichend, da insbesondere für Touristen eine ausreichende Stellplatzkapazität im Ortszentrum vorhanden sind.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt etwa 0,24 ha. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	430
teilversiegelte Fläche (Stellplätze, Zufahrten)	770
Grün- bzw. Gartenfläche	1.200
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>2.400</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Kühlung in der Schwaanschen Straße.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz. Hydranten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden (Nr. 24, Nr. 80).

### 3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK).

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser von den Parkflächen wird, wie von den Bestandsgebäuden und -flächen, in den bestehenden Kanal eingeleitet werden. Das Regenwasser vom Café-Gebäude soll auf dem Grundstück zurückgehalten und nur bei Bedarf verzögert in den Kanal eingeleitet werden. Da das Vorhabengebiet eine geringe Versiegelung aufweist, kann ein Großteil auf den Freiflächen versickert werden.

### 3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Kröpelin ist durch die E.DIS AG gesichert. Die Gasversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen in der Schwaanschen Straße.

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

### **3.4 Abfallentsorgung, Altlasten**

Die Müllentsorgung ist über die Zufahrt an der Schwaanschen Straße gesichert.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Werden bei den Arbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Rostock wird hingewiesen.

## **4. Immissionsschutz**

Wie schon erörtert, sind wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Verträglichkeit von gastronomischen Einrichtungen die Anzahl der Sitzplätze und die Betriebszeiten. Daher werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Sitzplätze auf maximal 40 beschränkt. Weiterhin dürfen maximal 50 Sitzplätze im außergastronomischen Bereich geschaffen werden.

Die Betriebszeiten der gastronomischen Einrichtung sind auf den Tagzeitraum zwischen 8:00 und 22:00 beschränkt. Aufgrund der Lage der Einrichtung in einem überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten räumlichen Umfeld sollen durch diese Festsetzung Beeinträchtigungen des Umfeldes vor allem im Nachtzeitraum verhindert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ der Stadt Kröpelin wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck; 01/2025) um die von dem geplanten Cafébetrieb ausgehenden Geräuscheinwirkungen auf die schutzbedürftige Umgebung zu ermitteln und zu bewerten.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Kröpelin und ist von überwiegend gemischt genutzten Bereichen sowie angrenzender Wohnbebauung geprägt. Innerhalb des Plangebiets sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen. Für die angrenzenden Bereiche wurde in Abstimmung mit der Stadt Kröpelin die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets (MI) sowie südlich angrenzend eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt.

Gegenstand der Untersuchung war die Prognose des Anlagenlärms des geplanten Hofcafés einschließlich Außensitzflächen, Parkplatzbetrieb, Anlieferungen sowie der geplanten haustechnischen Anlagen. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der TA Lärm. Die schalltechnischen Berechnungen wurden für sieben maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung durchgeführt und jeweils für die ungünstigste Geschosslage bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl während des Tages- als auch während des Nachtzeitraums an allen untersuchten Immissionsorten deutlich eingehalten werden. Dies gilt auch für den sonntäglichen Betrieb des Cafés. Ebenso werden die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen gemäß TA Lärm sicher unterschritten.

Zusätzlich wurde der durch das Vorhaben verursachte Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum untersucht. Mit maximal etwa 150 Pkw-Fahrten und vier Lkw-Fahrten pro Tag führt dieser zu einer rechnerischen Pegelerhöhung von weniger als 0,5 dB(A). Eine derartige Pegelzunahme ist schalltechnisch als unerheblich einzustufen und stellt keine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzvorschriften dar.

Schallschutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich. Voraussetzung ist, dass bei der späteren Auswahl der haustechnischen Anlagen (insbesondere Abluftanlage und Luftwärmepumpe) die im Gutachten angesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Für die geplanten haustechnischen Einrichtungen des Hofcafés wurden folgende maximal zulässige Schalleistungspegel angesetzt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

- Abluftanlage der Gaststätte (Dachlüfter):  $L_{WA} \leq 80$  dB(A)
- Luft-Wärmepumpe:  $L_{WA} \leq 70$  dB(A)

Insgesamt stehen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 nicht entgegen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm sind für die benachbarte schutzbedürftige Bebauung nicht zu erwarten.

## **5. Umweltbelange**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Hausgärten geprägt. Hierbei handelt es sich untergeordnet um Nutzgärten, bestehend aus einem kleinen Anteil an Gemüsebeeten sowie einem hohen Anteil an verschiedenen Obstbäumen und Zierrasenflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Nach § 18 NatSchAG M-V gelten, mit wenigen Ausnahmen Einzelbäume, die gemessen auf einer Höhe von 1,30 m einen Stammumfang von mindestens 1,0 m aufweisen, als geschützt. Vom Schutz ausgenommen, sind beispielsweise Obstbäume. Innerhalb der Vorhabenflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Baumarten nach § 18 NatSchAG M-V, da es sich bei den Flächen ausschließlich um Hausgärten handelt. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V unterliegen in Hausgärten lediglich Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen dem gesetzlichen Schutz.

Der vorhandene große Walnussbaum wird als besonderes prägender Großbaum zum Erhalt festgesetzt. Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten,

vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist eine zweireihige Siedlungshecke mit einheimischen Straucharten der untenstehenden Pflanzenliste in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebzig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgaris)
Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Bäume sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen sowie während der Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.

Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

#### *Artenschutzrechtliche Belange*

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.8 „Hofcafé am Markt“ ist der Abbruch des ehemaligen Feuerwehrgebäudes sowie der Neubau eines Café-Pavillons mit zugehörigen Außenanlagen vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen sowie angrenzender Gehölz- und Gartenbereiche besteht die Möglichkeit des Vorkommens besonders und streng geschützter Tierarten im Sinne der §§ 7 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzfachlicher Kontrollbericht einschließlich einer ökologischen Kompensationsplanung durch das Artenschutzzentrum Steffenshagen (Stand: 26.01.2026) erstellt. Grundlage bildeten die

Auswertung vorhandener Daten sowie mehrfache Ortsbegehungen im Zeitraum von November 2024 bis Dezember 2025.

Im Untersuchungsgebiet wurden Quartiere der streng geschützten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Trauf- und Dachbereich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes nachgewiesen. Die angrenzenden Garten- und Gehölzflächen dienen als Nahrungs- und Jagdhabitat. Hinweise auf eine Wochenstube ergaben sich nicht. Darüber hinaus bestehen im Bereich alter Obstbäume potenzielle Baumquartiere.

Weiterhin wurden im Bereich des Gebäudes und der angrenzenden Grünstrukturen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener europäischer Vogelarten festgestellt. Hierzu zählen insbesondere gebäudebrütende Arten wie Haussperling, Kohl- und Blaumeise sowie Hausrotschwanz. Die Gehölze und Freiflächen dienen darüber hinaus Gehölzbrütern als Brut-, Ruhe- und Nahrungsraum. Alle nachgewiesenen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Durch den Rückbau des Bestandsgebäudes sowie durch bau- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens würde es ohne geeignete Maßnahmen zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu Störungen geschützter Tierarten kommen. Damit wären artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich berührt.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation*

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde ein umfassendes Maßnahmenkonzept entwickelt, das Vermeidungs-, Minderungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umfasst. Hierzu zählen insbesondere:

- Durchführung der Abbruch- und Bauarbeiten unter ökologischer Baubegleitung,
- Kontrolle des Gebäudes unmittelbar vor Abbruchbeginn auf besetzte Quartiere,
- zeitliche Steuerung der Arbeiten zur Vermeidung von Störungen während sensibler Phasen,
- Errichtung von Fledermaus- und Vogelnistquartieren an Bestandsbäumen als vorgezogene CEF-Maßnahmen,
- Integration von dauerhaften Fledermaus- und Vogelnistquartieren in die Fassade des Neubaus (FCS-Maßnahmen),
- Erhalt und Entwicklung strukturreicher, insektenfreundlicher Grünflächen als Nahrungsraum,
- artenschutzgerechte Planung der Außen- und Wegebeleuchtung.

Die Ersatzquartiere werden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort geschaffen und gewährleisten die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch während und nach der Bauphase.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen geschützter Fledermäuse und Brutvögel ist nicht zu erwarten.

Dem Bebauungsplan Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine durchgreifenden Hindernisse entgegen. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag sicherzustellen.

## **6. Sonstiges**

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flächendeckend Bodendenkmale bekannt. Dabei handelt es sich um die mittelalterliche Altstadt Kröpelin (Denkmalnummer 900) und ein weiteres mittelalterliches Bodendenkmal (Kröpelin 17). Da sich das Bodendenkmal „Altstadt“ über den gesamten historischen Ortskern erstreckt, kann auf eine Kennzeichnung im Plan verzichtet werden. Der Baubeginn ist der unteren Denkmalschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor jeglichen Bodeneingriffen anzuzeigen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittebelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmitteverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Kröpelin.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Kröpelin, den

Der Bürgermeister

**Kontrollbericht / Stellungnahme zum Artenschutz**  
von Gebäude / Umfeld als Lebens- und Fortpflanzungsstätte  
geschützter Tierarten (Fledermäuse und Brutvögel)  
Ökologische Kompensationsplanung

**BV: Abbruch altes Gerätehaus Feuerwehr / Neubau „Hofcafé am Markt“**  
**Schwaansche Straße 1a in 18236 Kröpelin**  
Bebauungsplan Nr. 8 „Hofcafé am Markt“



Schwaansche Straße 1a

Auftraggeber:  
Mirko Fedtke  
Birkenweg 7a  
18236 Kröpelin OT Brusow

Auftragnehmer:  
Museumshof / Artenschutzzentrum  
Dorfstr. 3d  
Bernd Thielke  
18209 Steffenshagen  
Tel.:038203-16475  
mobil: 0162-4718814  
mail: Bernd.Thielke@gmx.de

Bearbeiter: Bernd Thielke

Steffenshagen, 26.01.2026

	Inhaltsverzeichnis	Seite 2
1.	Anlass und Aufgabenstellung	Seite 3
2.	Planungsgebiet, Nahrungs- / Jagdgebiet	Seite 4
3.	Erfassungsmethoden von geschützten Tierarten	Seite 5
3.1.	Akustische und visuelle Ermittlung von Fledermausquartieren	Seite 6
3.2.	Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln	Seite 6
3.3.	LED - Strahler	Seite 6
4.	Gesetzliche Grundlage des Artenschutzes	Seite 7
5.	Untersuchungsergebnisse zu Vorkommen geschützter Tierarten	Seite 8
5.1.	Fledermäuse	Seite 10
5.2.	Brutvögel	Seite 12
6.	Konfliktanalyse / Relevante Projektwirkungen	Seite 14
7.	Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung geschützter Tiere beim Bauvorhaben	Seite 15
8.	Ökologische FCS - und CEF- Kompensationsplanung Schwaansche Straße 1a	Seite 18
8.1.	CEF - Sofort - Kompensationsmaßnahmen an Baumbestand	Seite 19
8.1.1.	CEF - Kompensation Fledermäuse	Seite 19
8.1.2.	CEF - Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Brutvögeln	Seite 19
8.2.	FCS - Kompensationsmaßnahmen	Seite 20
8.2.1.	FCS - Kompensation Fledermäuse	Seite 20
8.2.2.	FCS - Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Brutvögeln	Seite 20
8.2.3.	FCS - Kompensation Errichtung 1 Stück Gabionen - Hockerbank	Seite 20
8.2.4.	FCS - Erhalt Nahrungsgebiet / Anpflanzungen und Neugestaltung der Freianlage	Seite 22
9.	Artenschutzelemente - Bautechnische Beschreibung für die CEF - Sofort - / FCS - Kompensation:	Seite 22
10.	Ökologische Auswirkungen zu künstlicher Beleuchtung	Seite 23

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Herr M. Fedtke ist mit der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen für ein „Hofcafé am Markt“ in der Schwaansche Straße 1a in Kröpelin tätig.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb eines Cafés mit einer Kapazität von maximal 40 Sitzplätzen, die Schaffung von Flächen für die Außengastronomie mit einer Kapazität von 50 Sitzplätzen sowie die Errichtung von 17 PKW-Stellplätzen. Die Betriebszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 22:00 Uhr beschränkt.

Das Gebiet befindet sich in der Satzung der Stadt Kröpelin über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ gelegen südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in der Schwaanschen Straße 1.

Da bei der geplanten Baumaßnahme eine Beeinträchtigung, Zerstörung bzw. Veränderung von Quartieren für geschützte Tierarten bedingt ist, gilt es den Artenschutz zu beachten.

Der Vorhabenträger erklärte sich parallel der Baumaßnahme zur Durchführung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen am Eingriffsort bereit und bittet um die Erteilung der Artenschutzrechtlichen Genehmigung für das Bauverfahren.

So ergab sich hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Bauverfahrens und Vorabgesprächen folgende Aufgabenstellung:

a) Auswertung von Altdatensätzen. Im Rahmen der Gesamterfassung von Tierarten in M-V erfolgten bereits seit 1991 Begehungen in Kröpelin.

b) Aktuelle Begehungen zur Erfassung der Tierarten hauptsächlich am zur Baumaßnahme vorgesehenen und im angrenzenden Grundstücksbereich.

c) Aufnahme und Beurteilung der Bausubstanz und der angrenzenden Vegetationsstrukturen als Quartierpotentiale und Lebensraum.

d) Darstellung und Auswertung der Ergebnisse im Gutachten.

e) Sachverständigenprüfung, welche Maßnahmen ohne größere Beeinträchtigung der Tiere möglich sind, um eine Baumaßnahme im geplanten Rahmen mit möglichst wenigen Einbußen durchführen zu können.

f) Die Untersuchungen bilden eine Grundlage zur Darlegung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen, welche eine Sicherung und den Fortbestand der lokalen Population von Fledermäusen und anderer geschützter Tierarten bei Durchführung der Baumaßnahme ermöglichen.

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden in der aufgeführten Kompensationsplanung detailliert dargestellt.

g) Abstimmungen zur Durchführung der Maßnahme mit den beteiligten Behörden / Vorhabenträger / Spezialisten wie:

+ Vorhabenträger Mirko Fedtke Birkenweg 7a in 18236 Kröpelin OT Brusow

+ UNB LK Rostock Untere Naturschutzbehörde SB Eingriffsregelung / Planung

+ UNB LK Rostock SB Bauaufsicht

+ C&G Bauplanung Claasen und Geigle GbR Hauptstraße 26 in 18236 Kröpelin

+ Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Geogr. Lars Fricke Lübsche Straße 25 23966 Wismar

+ Stadt Kröpelin Markt 1 in 18236 Kröpelin

+ ausführende Abbruch- / Baufirmen u.a.

h) Erarbeitung der Unterlagen für die Vorlage bei UNB LK Rostock zur Erteilung der Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung geschützter Arten gemäß §§ 39 Abs. 5 und 44 Abs. 1 BNatSchG

## 2. Planungsgebiet, Nahrungs- / Jagdgebiet

Kröpelin ist eine amtsfreie Kleinstadt und Unterzentrum im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt liegt zwischen den Hansestädten Rostock und Wismar und mit bis zu 80 m ü. NN für die Nähe zur ca. 12 km entfernten Ostsee ungewöhnlich hoch. Grund dafür ist der sich zwischen Kühlungsborn an der Küste und Kröpelin erstreckende waldreiche Höhenzug der Kühlung, der im Diedrichshagener Berg eine Höhe von 129,7 m ü. NN erreicht.

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Entfernung zu Feuchtwiesen, Gartenanlagen, Kleingewässern, Buchen- und Mischwaldgebieten und Ackerflächen.

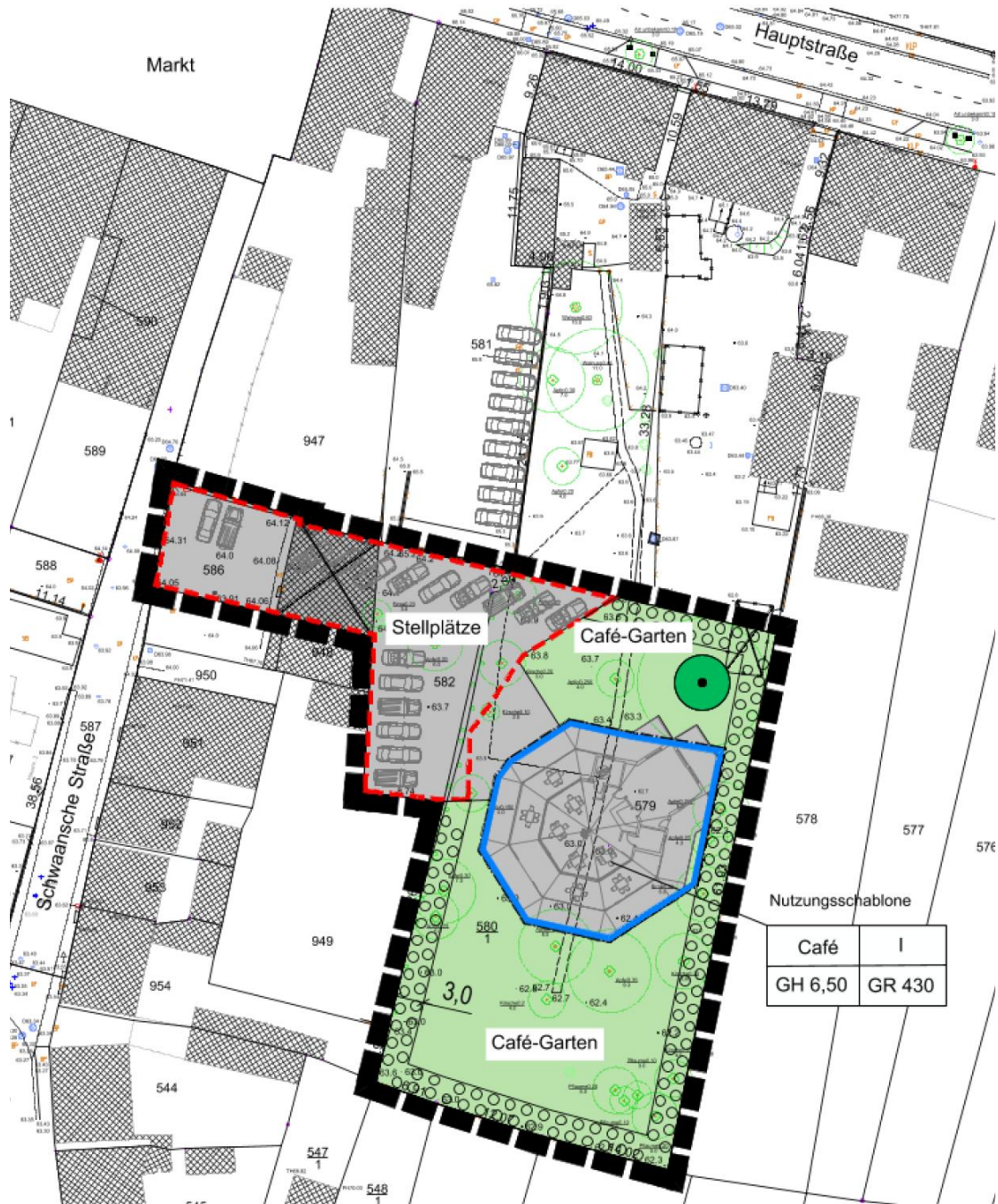
Innerhalb der Gemeindebebauung befinden sich vielfältige Vegetationsstrukturen mit Baumbestand (Friedhof, Parkanlage Kamp, Gartenanlagen, Baumschulanlage Hinrichs, Pfarrhof) und Hecken- sowie Strauchbereiche die Unterschlupfmöglichkeiten und Nahrungsgrundlage bzw. Jagdgebiete für die festgestellten Tierarten bieten.

Kröpelin befindet sich am Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“.



Google Earth 03.08.2025  
Geplanter Standort Café - Pavillon  
Schwaansche Straße 1a in Kröpelin





Auszug Entwurf 15.01.2025 B-Plan Nr. 8 „Hofcafé am Markt“  
 Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Geogr. Lars Fricke Lübsche Straße 25 23966  
 Wismar

### 3. Erfassungsmethoden von Fledermäusen

Zur Erfassung der Fauna können eine Reihe von Methoden zur Anwendung gebracht werden. Am Beispiel der Fledermausfauna soll auf BRINKMANN et al. (1996), KUNZ (1988), LIMPENS (1993) und VIERHAUS (1988) verwiesen werden.

Im Rahmen der Erfassung wurden folgende Methoden genutzt:

akustische und visuelle Ermittlung von Gebäude- / Gehölzquartieren

- Visuelle Ermittlung von Fledermausfraßplätzen, Niststätten, Kotspuren, Flugbewegungen, Totfunden, Einzeltieren u.a. bei Begehung mit Hilfsmitteln wie Alu - Schiebeleiter, LED - Strahler, Teleobjektiv, Blasschlauch, Spiegel u. a.

## - Akustische Ermittlung mittels Fledermausdetektor

### **3.1 Akustische und visuelle Ermittlung von Fledermausquartieren**

In der ersten Phase der Abend- bzw. in der letzten Phase der Morgendämmerung sind aus- bzw. einfliegende Fledermäuse gut gegen den hellen Himmel erkennbar. Dabei ist oftmals eine auffällige Erscheinung ausgeprägt, dass so genannte Schwärmen der Tiere vor dem Quartier, vor allem beim morgendlichen Einflug. Dadurch wird die Quartiersuche erheblich erleichtert.

Bei fortschreitender und totaler Dunkelheit werden jedoch Detektoren zu unverzichtbaren Kartierinstrumenten. Jede Fledermausart hat dabei ihre besondere Rufcharakteristik und nutzt bestimmte Frequenzbereiche. Bei der Artansprache wurden zur Absicherung der Nachweise stets visuelle und akustische Beobachtungen miteinander kombiniert.

Untersuchungsgebiete werden durch mehrere Abend- und Morgenbegehungen auf Gebäude- / Baumquartiere hin untersucht. Hierbei kommen z. Bsp. die Detektoren D200 und D980 (Firma PETERSON) zur Anwendung. Ein Ultraschall - Detektor ist ein elektrisches Gerät, welches die Ultraschalllaute von Tieren, deren Lautrepertoire für das menschliche Ohr normalerweise nicht vollständig hörbar ist (z.B. Säugetiere oder Vögel) erfasst und so frequenzmoduliert wird, dass die Laute für das menschliche Ohr wieder wahrnehmbar sind. Die Rufe der Fledermausarten im Jagdflug sind artspezifisch und mit Hilfe eines Detektors ist es in vielen Fällen (nicht in allen!) möglich, die Art einer fliegenden Fledermaus zu bestimmen.

Mit Auflösung der Wochenstuben beginnt die Phase, bei der die Alttiere der Fledermäuse die Winterquartiere aufsuchen und die Jungtiere die Winterquartiere kennen lernen. Die Winterquartiere erfüllen gleichfalls im Herbst die Funktion eines Kommunikations- und Zwischenquartiers. Mit dem Eintreffen der Tiere beginnt im Zeitraum August, durch erhöhtes Flugaufkommen, die so genannte Schwärmphase vor den Winterquartieren. Der Schwärmflug von Fledermäusen, der im Zeitraum August bis Oktober abläuft, stellt somit einen sicheren Nachweis für Winterquartiere dar.

Außerdem werden die einzelnen Bereiche von Objekten visuell auf Kotspuren von Fledermäusen untersucht, worauf bei Fundmomenten wiederum eindeutig auf Fledermausquartiere geschlossen werden kann.

### **3.2. Erfassungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln**

Die Nachweise erfolgen durch visuelle Erfassung der Nistplätze und deren Nutzung bzw. Untersuchung auf Kotspuren/Gewölle/Federn. Außerdem werden vorherige Nistplatznachweise zusammentragen. In der Brutzeit von Vögeln kann neben Spuren Kot und Nistmaterial auch auf fütternde, warnende oder revieranzeigende Altvögel geachtet werden. Nachweise erfolgen ebenfalls durch Flugbeobachtungen bei Nahrungs- und Sozialflügen und Erfassung von Nist-, Brut-, Wohn-, Ruhe-, Schlaf- oder Zufluchtsstätten.

### **3.3. LED - Strahler**

Spalten und Hohlräume werden sporadisch auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder auf deren Spuren (Fraßplätze, Kotspuren...) hin untersucht. Spalten und Hohlräume werden, soweit möglich, mit LED - Strahlern und Spiegel ausgeleuchtet.

Jedoch sind bei solch komplexen Bauwerken mit Quartieren in unzugänglichen Bereichen (hohlen Doppelwänden, Traufblechen, Dämmungen, tiefen

Mauerwerksspalten, Holzverschalungen etc.), diese oft nur unzureichend einsehbar. Tagesschlafplätze von Fledermäusen in versteckten Bereichen sind kaum auffindbar und deren Vorhandensein oft nur durch Ein- bzw. Ausflüge erkennbar. So stellen die nachgewiesenen Tiere nur einen Bruchteil des tatsächlichen Bestandes und die Relevanz der Objekte dar.

Fledermäuse können beim Vorhandensein entsprechender Strukturen nahezu alle Bereiche eines Gebäudes als Quartierstandort nutzen. Die meisten der bei uns heimischen Arten sind ausgesprochene Spaltenbewohner.

#### **4. Gesetzliche Grundlage des Artenschutzes**

Mit der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, die seit Mitte 2010 in Kraft ist, wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG § 44 BNatSchG folgend sind daher bei allen baugenehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Demnach ist es verboten:

1. *„wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,“* § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG; **(Tiere: Störungs- und Tötungsverbot)**

2. *„wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,“* § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG;

**(Tiere: Störungsverbot während bestimmter Zeiten)**

3. *„Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,“* § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG;

**(Tiere: Schädigungs- und Zerstörungsverbot geschützter Lebensstätten)**

4. *„sowie wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“* § 44 Abs. 1 Nr.4 BNatSchG;

**(Pflanzen: Beschädigungsverbot Pflanzen und ihrer Standorte)**

In der 1. Stufe des Prüfverfahrens ist zu untersuchen, ob ein Vorhaben gegen eines der vier Verbote verstößt.

In einer 2. Stufe ist für den Fall, dass im Ergebnis der Stufe 1 eines der vier genannten Verbote zutrifft, zu prüfen, ob das Vorhaben unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG dennoch zulässig ist, weil die möglicherweise verbotsrelevanten Handlungen von der Verbotswirkung möglicherweise freigestellt sind (Aufhebung der Verbotswirkung).

Eine Freistellung ist möglich, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist i. d. R. dann erfüllt, wenn nachgewiesen oder mit Sicherheit angenommen werden kann, dass es nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs oder der Ruhemöglichkeiten der betroffenen Individuengruppe kommen kann und die Größe der Individuengemeinschaft sich nicht signifikant verringert. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass die für die genannten Funktionen essentiellen Habitatstrukturen in vollem Umfang erhalten bleiben. Die Bewahrung der

ökologischen Funktion erfordert somit auch, dass die entscheidenden Habitate in mindestens gleichem Umfang und mindestens gleicher Qualität erhalten bleiben. Ist eine Freistellung i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht möglich, ist schließlich auf der 3. Stufe zu klären ob Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme (§ 45 BNatSchG) durch die zuständige Naturschutzbehörde vorliegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn:

- zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses, einschliesslich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, vorliegen
- und keine zumutbaren Alternativen vorliegen
- und sich der Erhaltungszustand der Population bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtert bzw. bei einer Art des Anhangs IV der FFH-RL günstig bleibt.

Liegen diese Ausnahmetatbestände nicht vor, ist in einem letzten Schritt zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilt werden kann.

## 5. Untersuchungsergebnisse zu Vorkommen geschützter Tierarten

Im Rahmen der Gesamterfassung von geschützten Tierarten in M-V sind Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln u. a. Arten in der Stadt Kröpelin bereits seit Anfang der 90-er Jahre bekannt. Die UNB LK Rostock hatte im Rahmen von Bauvorhaben Kartierungen durch ökologische Büros veranlasst. Auch der NABU e.V. und das Artenschutzzentrum Steffenshagen führten in diesem Gebiet Untersuchungen zu geschützten Tierarten durch.

Durch die aktuellen Begehungen zur Erfassung im Zeitraum vom 29.11.2024 - 10.12.2025 konnten die u. g. festgestellten Arten geschützter Fledermäuse und Brutvögel im Wirkungsraum Schwaansche Straße 1a durch B. Thielke vom Artenschutzzentrum nachgewiesen werden.

Auch bei Kartierungen zu geschützten Tierarten in Vorjahren in Kröpelin wurden die Arten in diesem Bereich festgestellt.

Die Darstellung der Tierarten erfolgt auf Grundlage der Ist - Erfassung mit Beispielen von Quartierbereichen in Fotodokumentation.

Zudem wurden auch Hinweise zu Vorkommen von Tierarten von Anwohnern vom Untersuchungsobjekt beachtet. Im vorliegenden UG sind die nachfolgend aufgeführten siedlungsbewohnenden Tierarten bekannt. Gebäude in mehrgeschossiger Bauweise mit geeigneten Strukturen werden von Fledermäusen und Brutvögeln bevorzugt genutzt. Hinzu kommt der Hausgarten im Hof mit alten Obstbäumen und Hecken als Lebensraum.



Bsp. ehemaliges Feuerwehrhaus Hof- und Straßenansicht



Bsp. 03.12.2024 Gerätehaus Feuerwehr Innenräume



Bsp. 03.12.2024 Gerätehaus Feuerwehr Nistmaterial / Quartierbereiche im maroden Dachbereich / Traufe



Bsp. Quartierspalten in Traufbereich // Altnest // Mumie Pipistrellus Fledermaus



Bsp. 08.04.2025 Dohlen im Obstgarten auf Nahrungssuche



Bsp. 11.04.2025 Feuerwehr Quartierbereiche Mauerwerk / Dachbereich



Bsp. alte Obstbäume mit Quartierhöhlungen



Bsp. 19.04.2025 im Garten Sperling // Amsel // Paar Elstern



Bsp. 19.04.2025 alter Obstgarten mit Hecken



Bsp. 29.11.2025 alter Obstgarten mit Fallobst / Baufläche Café-Pavillon

### 5.1. Fledermäuse

Im geplanten Baubereich Schwaansche Straße 1 Gebäude ehem. Feuerwehr befinden sich Einzel - Quartiere der **Zwergfledermaus** in Spalten der Traufe und unter Blech - / Brett - Ortgang.

Durch die Bauweise der damals bevorzugten Gebäudetypen ergeben sich in der Regel Horizontal- und Vertikalfugen. An diesen Stellen können die Fledermäuse in die Hohlräume dahinter gelangen. Das marode Dach besteht aus Bitumeindeckung auf Brettschalung.

✦ Am 03.12.2024 erfolgte Begehung der Räume / Dachboden von Feuerwehr. Durch offene Spalten in Traufbereich besteht die Möglichkeit für Einflüge von Zwergfledermäusen. In maroden Traufspalten wurde 1 Tier Pipistrellus Mumie aus vorgehendem Zeitraum vorgefunden.

Fraßplätze von Braunen Langohr Fledermäusen wurden in Innenräumen und im Dachboden nicht aufgefunden.

Im Dachboden sind teils Trennwände / Verkleidungen, so dass der Dachboden nicht komplett begehbar und einsehbar ist. Im weiteren Verlauf bei Entrümpfung und Demontage von Eindeckung / Traufe erfolgen über die ökologische Baubegleitung ÖBB zusätzliche Begehungen / Untersuchungen.

Zudem befinden sich im Umfeld alte Obstbäume mit Hohl- / Borkenquartieren.

✦ Am 19.04.2025 bei Begehung Feuerwehrhaus in der Dämmerung um 20.30 Uhr bei 19° C erfolgte der Ausflug von 2 Tiere Zwergfledermaus unter Traufe / Giebelbrett. Zwergfledermäuse jagen im Obstgarten und Umfeld.

✦ Am 08.08.2025 bei Begehung Feuerwehrhaus in der Dämmerung um 21.10 Uhr bei 20° C erfolgte der Ausflug von 2 Tiere Zwergfledermaus unter Traufe / Giebelbrett. Zwergfledermäuse jagen im Obstgarten und Umfeld.

✦ Am 21.08.2025 in der Dämmerung ab 20.40 Uhr bei 21° C über eine ½ Stunde erfolgte der Ausflug von 2 Tiere Zwergfledermaus Dach - Traufkasten Hofseite und 1 Tier Zwergfledermaus aus Dach - Traufkasten Straßenseite links. Aus hohlem Obstbaum im Garten wurde Ausflug 1 Tier Zwergfledermaus beobachtet.

Weitere Tiere Zwergfledermaus jagten bereits im Gartenbereich.

Die Tiere jagen Insekten entlang der Gebäudefassaden. Die lineare Gebäudestrukturen der Häuserreihe werden als Leitlinien genutzt, auf denen sich die Fledermäuse auf dem Weg vom Quartier zum Jagdhabitat orientieren.

Als Jagdhabitats werden auch die gehölzbestimmten Biotope um die Gebäude und Gartenbereiche aufgesucht, wo im unmittelbaren Umfeld der Kronenbereiche die Nahrungssuche erfolgt. Die Zwergfledermäuse jagen Insekten relativ tief zwischen den angrenzenden Kronenbereichen entlang der aufgeheizten Fassaden angrenzender Gebäude.

Zudem verlassen weitere Fledermäuse oft bekannte über längere Zeiträume benutzte Quartiere zunächst mit reduzierter oder ohne Echoortung und fliegen direkt in externe Jagdgebiete.

Die Mehrzahl fliegt nach Ausflug direkt in Jagdgebiete von naheliegenden Parks, Gärten, und Feuchtgebieten. Es handelt sich bei Schwaansche Straße 1 um ein großvolumiges Bauwerk, welches nicht komplex einsehbar ist. So ist es nur möglich einen Teil der Fledermäuse in einem kurzen Ausflugzeitraum zu erfassen.

Zur Frequenzunterscheidung wurde der SSF BAT2 Detektor - Ultraschalldetektor benutzt. Dabei wurde die Art Zwergfledermaus durch Rufe mit 42 - 46 kHz festgestellt. Jede Fledermausart hat dabei ihre besondere Rufcharakteristik und nutzt bestimmte Frequenzbereiche.

Die Zwergfledermaus gilt als typische Haus- und Siedlungsfledermäuse, die als Quartiere meist spaltenförmige Verstecke an Gebäuden nutzen. Fledermaus - Männchen nutzen auch einzeln Quartierspalten in Horizontal- und Vertikalfugen. Tagesschlafplätze von Fledermäusen in versteckten Spalten sind kaum auffindbar und deren Vorhandensein oft nur durch Ein- bzw. Ausflüge erkennbar. Fledermausarten, die Gebäude besiedeln, sind meist sehr standorttreu.

Hinweise auf die Entwicklung einer Fledermaus - Wochenstube bestanden nicht. Diese Quartiere, die von mehreren Tieren genutzt werden, würden als deutliche Indizien Anflugspuren und auch die Kotkrümel der Tiere oder gar Urinspuren aufweisen. Jedoch fallen oft bei überhängenden Quartierstrukturen Fledermauskotkrümel direkt nach unten bzw. durch Wind verweht oder werden durch Regen ausgewaschen.

Die Quartiere werden vor allem im Sommerhalbjahr, in manchen Fällen aber auch während der Winterschlafzeit genutzt. Die Fledermäuse fallen hier gelegentlich beim Aus- und Einflug oder durch Soziallaute auf, sind oft jedoch erst durch das genaue Inspizieren der Spaltenverstecke zu finden bzw. erst bei Demontage von Bauteilen während Umbauarbeiten.

Die Zwergfledermäuse nutzen solche Gebäudequartiere erfahrungsgemäß ganzjährig.

Grundsätzlich ist bei der durchgeführten Erfassung zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Zahl der Tiere, die ein bestimmtes Jagdgebiet, ein Quartier oder eine

Flugstraße im Laufe der Zeit nutzen, nicht genau feststellbar oder abschätzbar ist. Gegenüber den stichprobenartigen Untersuchungen liegt die tatsächliche Anzahl der Tiere, die diese unterschiedlichen Teillebensräume nutzen, deutlich höher. Die tatsächlichen Tierzahlen liegen höher und Ausflüge sind witterungsbedingt. Im gesamten Stadtgebiet von Kröpelin sind weitere Fledermausarten bekannt. So ist davon auszugehen, dass auch diese das UG „Schwaansche Straße 1a“ zeitweise durchqueren.

Übersicht der im **Untersuchungsgebiet** „Schwaansche Straße 1a“ festgestellten Fledermausarten mit Angabe der Nachweisarten, ihrer Einstufung in den **Rote Listen** M-Vs und BRD sowie ihrer nationalen und internationalen Schutzkategorie

Art	Nachweis	BNatschG	EG 92/43/EWG	RL - BRD	RL – MV
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	ZQ, MQ,	streng geschützt	Anh. 4	-	4

Abkürzung Tabelle Rote Liste:

SQ... Sommerquartier, WST... Wochenstube, MQ... Männchenquartier, WQ... Winterquartier, ZQ ...

**RL-M-V** Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern: 0 – Ausgestorben; 1 – Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 -3 Gefährdet; 4 – Potentiell gefährdet; \* - erst in jüngster Zeit als neue Art anerkannt, deshalb bislang noch keine Einstufung vorgenommen.

**RL-BRD** Rote Liste der BRD: 0 - Ausgestorben. Verschollen: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 -2 stark gefährdet; V – Art der Vorwarnliste; G – Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; D – Daten defizitär, Einstufung unmöglich.

**BArtSchV**... Bundesartenschutzverordnung vom 21.12.1999, Anlage I

**EG 92/43/EWG**... BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) § 20a, Abs. 1, Nr. 8 in Verbindung mit Anhang 4 der EG Richtlinie V zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen „Flora, Fauna, Habitate“ (FFH-Richtlinie)

## 5.2. Brutvögel

Die Nachweise erfolgten im Zeitraum 29.11.2024 - 10.12.2025 durch visuelle Erfassung der Nistplätze und deren Nutzung bzw. Untersuchung auf Kots Spuren / Nistmaterial / Federn / Totfunde. Außerdem wurden vorherige Nistplatznachweise zusammentragen. In der Brutzeit von Vögeln kann neben Spuren Kot und Nistmaterial auch auf fütternde, warnende oder revieranzeigende Altvögel geachtet werden. Nachweise erfolgten ebenfalls durch Flugbeobachtungen bei Nahrungs- und Sozialflügen und Erfassung von Ruhestätten.

Eine Kolonie **Haussperling**, **Kohlmeise**, **Blaumeise** und **Hausrotschwanz** wurde an den Gebäudestrukturen der ehem. Feuerwehr festgestellt. Am Gebäude halten sich diese Kleinvögel auch in Spaltenbereichen von Mauerwerk, Traufkasten und Oertgängen auf.

**Elstern** und **Ringeltauben** halten sich temporär in Schwaanschen Straße 1 zur Nahrungssuche / für Ruheplätze auf. Haben jedoch keine direkten Nistplätze.

Eine Kolonie **Dohlen** lebt über einen langen Zeitraum benachbart in der historischen Kirche am Markt in Nistkästen und Gebäudestrukturen. Die Dohlen nutzen auch das Umfeld und die Schwaansche Straße 1 als Nahrungsgebiet bzw. für Ruheplätze.

Die Bäume / Heckensträucher / Grünstrukturen werden von **Amseln, Blaumeisen, Star, Rotkehlchen, Kleiber u. a.** als Nist- und Ruheplätze genutzt.

Die Amsel frisst im Herbst und Winter gern Fallobst im Obstgarten, aber auch Beeren und Früchte, die noch an den Sträuchern hängen.

Solange sich der Schlafplatz als sicher und geschützt erweist, geben die Vögel ihn nur widerstrebend auf, und meistens ziehen sie nur infolge schwerer Störungen oder Schwankungen im Nahrungsangebot fort. Vogelarten, die Gebäude / Gehölze besiedeln, sind meist sehr standorttreu. Sie kehren immer an die gleichen Nist- oder Schlafplätze zurück.

Die Anzahlen stellen nur einen Ausschnitt der Nutzung über den gesamten Jahresverlauf dar. Die tatsächlichen Tierzahlen liegen höher und Ausflüge sind witterungsbedingt. Oftmals kommen versteckte Nistplätze von Gebäudebrütern erst bei Demontage von Bauteilen zum Vorschein.

Potentiell sind Vorkommen weiterer Vogelarten in diesem Untersuchungsgebiet zu erwarten. Die aktuellen Begehungen ermöglichen nur einen Ausschnitt über den gesamten Jahresverlauf.

Einige Vogelarten wie Hausperling, Star und Kohl- und Blaumeise brüten mehrmals im Jahr. Auch beim Hausrotschwanz und bei Schwalben können pro Jahr bis zu drei Bruten in unterschiedlichen Nestern erfolgen.

Somit überschneiden sich teils Nistplätze mit verschiedenen Vogelarten in der Saison. Zudem besteht über den Jahreszyklus teilweise eine Mehrzwecknutzung mit Nist-, Brut-, Wohn-, Ruhe-, Schlaf- oder Zufluchtsstätten.

Der Überlebenskampf für die Vögel und andere Tiere in der Stadt wird immer härter. Nach mehreren Dürrejahre in Folge, war die Suche nach Trinkwasser für Vögel in der Stadt immer schwieriger. Dies war auch wieder in 2025 in diesem Komplex über einige Zeiträume zu beobachten. Wasserpfützen trockneten bei den hohen Temperaturen schnell wieder aus. Negativ machen sich Flächenversiegelung und Klimawandel bemerkbar, Hitze und fehlende Niederschläge sind ein häufiges Problem geworden. Man kann den Tieren leicht helfen, indem man Trinkstellen (flache Wasserschalen) anbietet.

Bei Hitze und Trockenheit benötigen Vögel und Insekten dringend Wasser. Wasserpfützen waren in dieser Saison selten oder nur kurz verfügbar, so dass die Vögel teils größere Entfernungen zu Wasserstellen im Umfeld zurücklegen müssen. Gern werden daher auch Wasserpfützen auf Wegen, Straßen, den teils unebenen Dächern bzw. Wasserrückstände in Dachrinnen genutzt.

In sandigen Bereichen bei Trockenheit sind die Vögel wie Sperlinge, Nebelkrähe und Amsel auch bei Sandbädern zu beobachten. Mit Sandbädern vertreiben Vögel Parasiten aus ihrem Gefieder.

Auf der Grundlage der Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 EU - Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützt einzustufen.

Als relevante Gruppen des Untersuchungsraumes wurden folgende Brütertypen ermittelt:

- Gebäudebrüter (mit Nistplätzen bzw. auf Nahrungssuche)
- Gehölzbrüter (mit Nistplätzen in Gehölzen bzw. auf Nahrungssuche)

Tabelle: Vorkommende Europäische Vogelarten in „Schwaansche Straße 1a“

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
<b>Gebäudebewohnende Vögel bzw. in Schwaansche Straße 1a auf Nahrungssuche</b>	
Haussperling Kolonie	<i>Passer domesticus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
<b>Gehölzbewohnende Vögel bzw. in Schwaansche Straße 1a auf Nahrungssuche u. Durchzug, Ruhe- u. Schlafplätze bzw. teilweise Nistplätze</b>	
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Nebelkrähe	<i>Corvus corone corone</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Dohle	<i>Corvus monedula</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>

## 6. Konfliktanalyse / Relevante Projektwirkungen

Die massiven Arbeiten zu Umbau, Abbruch, Baufeldfreimachung und Veränderungen des Lebensumfeldes der o.g. Tierarten für die geplante Baumaßnahme Schwaanschen Straße 1 führen zu einem Verlust von Quartieren / Lebensraum geschützter Tierarten.

- Die Eingriffe bedingen ein sehr hohes Risiko des Individuenverlustes oder Verletzungen von Tieren.
- Durch Abbruch / Veränderungen von Spaltenquartieren u.a. Lebensräumen kann es völligen Erlöschen / erheblicher Beeinträchtigung der lokalen Population kommen.

Nachfolgend werden die potentiell durch die Umsetzung auftretenden artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen aufgeführt:

### **Baubedingter temporärer Lebensraumverlust durch**

- Störwirkungen und Vergrämung durch visuelle Effekte, Scheuchwirkungen, Erschütterungen und Schallemissionen durch den Maschinenbetrieb und die Anwesenheit von Menschen,
- temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Arbeitsflächen,
- temporärer Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Abbruch und Flächenberäumung bei der Bauvorbereitung sowie während der Bauphase

#### **Anlagebedingter Lebensraumverlust durch**

- Flächeninanspruchnahme in der Bauphase,
- Meidereaktion und Vergrämung durch bauliche Anlagen,
- Verlust von Nahrungsflächen der Vögel und Fledermäuse durch Baufeldfreimachung und Beseitigung von vegetationsbestandenen Flächen als Quellbiotope der Insektenbestände

#### **Betriebsbedingter Lebensraumverlust durch**

- Scheuchwirkung und Vergrämung durch Bewegungsreize, Licht- und Geräuschemissionen (Verkehr und Anwesenheit von Menschen)

Das Konfliktpotential zwischen dem Schutz von Fledermäusen / Vögeln u.a. und Abbruch / Baufeldfreimachung ist als sehr hoch einzustufen.

Beim vorliegenden Abbruch- / Neubauvorhaben für Schwaansche Straße 1a und den damit verbundenen Eingriffen in Fledermaus- und Brutvogellebensstätten u. a. wurden aus gutachterlicher Sicht Kompensationsauflagen erarbeitet, die es zum Ziel haben, ausreichende und dauerhafte Ersatzquartiere im funktionalen Umfeld der jetzigen Quartiere mit einem optimierten Nahrungsgebiet bereitzustellen, wie es im nachfolgenden Kapitel 8 empfohlen wird.

### **7. Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung geschützter Tiere beim Bauvorhaben**

Im Zuge von u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird aus gutachterlicher Sicht der Beginn vom Bauvorhaben Schwaansche Straße 1a nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung befürwortet.

Bei diesem Bauvorhaben können mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse und Brutvögel durch ein optimiertes Baumanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

<b>7.1. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung</b>
7.1.1.: Der Vorhabenträger hatte im Vorfeld seine Zustimmung zur ökologischen CEF- und FCS- Kompensation gegeben und will die erforderlichen Arbeiten zur Baumaßnahme veranlassen. Die Vögel und Fledermäuse sollen umgehend in angrenzender CEF- und FCS- Kompensation neue Nistplätze, Fortpflanzungs- und Ruhestätten beziehen können. Durch insektenfreundliche Anpflanzungen bei Neugestaltung der Freianlage erfolgt der Erhalt vom Nahrungsgebiet.
<b>7.1.2. Baustelle - Besiedlung / Beeinträchtigung von Tieren (Hinweise)</b>
7.1.2.1.: Abstimmungen mit Vorhabenträger, Naturschutzbehörde LK Rostock, Planungsbüro und Baufirmen. 7.1.2.2.: Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu

gewährleisten, ist eine **ökologische Baubetreuung (ÖBB)** von einem Artenschutzgutachter zu konsultieren.

7.1.2.3.: Für das Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen. Weiterhin werden die ausführenden Firmen eingewiesen. In diesem Rahmen sind auch Meldewege beim möglichen Auffinden verletzter oder toter Tiere abzustimmen.

Durch die ökologische Baubetreuung ist sicher zu stellen, dass in den Zeiträumen der Bautätigkeit (z. Bsp. Abbruch, Baufeldfreimachung, Neubau) eine Tötung gesetzlich geschützter Arten ausgeschlossen wird.

7.1.2.4.: Vor Abbruch der alten Feuerwehr ist das gesamte Bauobjekt von der ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Bauarbeiten auf Quartiere von Vögeln / Fledermäusen hin zu untersuchen. Insbesondere sind jetzt teils unzugängliche Bereiche im Dachboden bei Demontage der Bitum - Eindeckung / Holzschalung / Dachtraufe auf Quartiere zu untersuchen. Weitere Begehungen zur Kontrolle während des Abbruchzeitraums / Baufeldfreimachung.

7.1.2.5.: Sollten sich während der Bauphase Nistplätze von **Vögeln** ergeben, ist ein Schutz - Abstand beidseitig von ca. 3 - 4 m im Zeitraum der Belegung bis zum Verlassen der Niststätten durch die Jungen aus zu setzen. Dies betrifft ebenso Quartiere von **Fledermäusen**.

7.1.2.6.: In der Bauphase werden bereits im Umfeld Nist-, Brut-, Wohn-, Ruhe-, Schlaf- und Zufluchtsstätten für die geschützten Tierarten als vorgezogene CEF - Maßnahme geschaffen, um diese in bestimmte Bereiche vom Bauplatz abzulenken.

- Die konkreten Standorte und Montagen der ökologischen CEF- und FCS - Kompensationsmaßnahmen sind unter Sicherung funktionsbezogener Erfordernisse zwischen Bauherrn und ökologischer Baubetreuung abzustimmen.

7.1.2.7.: Ab Mitte Oktober bis April ist darauf zu achten, dass Fledermäuse je nach Temperaturverlauf der Übergangs- und Winterzeit alle Spaltenbereiche vom Gebäude grundsätzlich als Zwischen- und Winterquartier nutzen können; die Mobilität der Tiere ist in dieser Phase eingeschränkt, was eine sofortige Flucht unmöglich macht; bei 5°C benötigen die Tiere mind. 30 Minuten bis zur vollen Flugfähigkeit.

7.1.2.8.: Sobald Baustrukturen durch Baustelleneinrichtung, Roh- und Neubauten entstehen, versuchen siedlungsbewohnende Tierarten diese zu besiedeln.

7.1.2.9.: Von der ausführenden Baufirma ist im weiteren Bauverlauf regelmäßig darauf zu achten, dass eventuell an getragenes Nistmaterial von Tauben oder Kleinvögeln rechtzeitig vor Brutbesetzung in Baustrukturen entfernt wird, damit diese sich nicht ansiedeln.

Bei Komplikationen ist die ökologische Baubegleitung ÖBB / Naturschutzbehörde zu konsultieren.

7.1.2.10.: Durch den Bauverlauf können durch Wasserstand in Baugruben, Haufen von Materialien wie Steinen, Holz, Schutt, Gehölzschnitt etc. unbeabsichtigt neue Lebensräume geschaffen werden welche die Tiere anlocken und zur Besiedlung anregen. Hierauf ist zu achten.

### **7.1.3. Gehölzschutz** (Hinweise allgemein)

Nach Information vom Bauherrn erfolgte Abstimmung mit der Naturschutzbehörde LK Rostock zu Rodung, Kronenschnitt und Grüngestaltung vom Grundstück über die Planungen vom B-Plan.

7.1.3.1.: - Generell dürfen in der Brutzeit keine Gehölze gerodet werden. Nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Hierfür ist ggf. vom Vorhabenträger außerhalb dieser Zeit eine Ausnahmegenehmigung bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Der Antragsteller für die Gehölzschnittmaßnahme ist bei Maßnahmen im Zeitraum 01. März bis 30. September verpflichtet, frühestens 2 Tage vor Beginn der Arbeiten eine Artenschutzkontrolle durchführen zu lassen.

7.1.3.2.: Oberirdische überragende Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen nach Abstimmung mit der UNB LK Rostock zurückgeschnitten werden. Event. später erforderliche Lichtraumprofile für PKW, Feuerwehr und Fassaden sind im Vorfeld zu beachten.

7.1.3.3.: Das Baugelände ist von der Straßenseite Schwaansche Straße 1a mit Fahrzeugen für die Zufahrt erreichbar. Öffentliche Flächen dürfen nur nach Abstimmung mit der Stadt beeinträchtigt werden.

7.1.3.4.: Vor Beginn und während der Arbeiten werden die Gehölze im angrenzenden Umfeld von der ökologische Baubegleitung aktuell auf Vorhandensein von Tieren untersucht.

7.1.3.5.: Bei Pflege- / Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sind die Gehölzrückstände umgehend zu beseitigen (Häckseln bzw. Abtransport) damit sich in Gehölzhaufen keine geschützten Tiere ansiedeln.

7.1.3.6.: Für verbleibende Gehölze sind Schutzmaßnahmen zu treffen damit durch Baumaßnahmen keine Schädigungen entstehen.

Es sind ggf. Ummantelungen von Einzelbäumen durch Bretter auf Polsterung bzw. Absperrungen von angrenzenden Gehölzen durch Bauzäune zu erstellen.

7.1.3.7.: Bei Erd- / Baggerarbeiten sind die Wurzelbereiche der angrenzenden Bäume zu beachten. Der Wurzelbereich von geschützten Bäumen darf nicht mit Baumaschinen überfahren werden, Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

7.1.3.8.: Bei der Baumaßnahme ist auch auf entsprechende Abstände zu Wurzel- und Kronenbereichen und mögliche Grundwasserabsenkung durch Baugruben zu achten.

7.1.3.9.: Bodenauf- / und -abträge, Bodenverdichtungen, Lagerung von Baumaterialien sowie sämtliche Maßnahmen der Baustelleneinrichtung sind in diesem Rahmen abzustimmen.

7.1.3.10.: Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig.

#### **7.1.4. Baustellenbeleuchtung Hinweise**

Das Beleuchtungsniveau der Baustelle für Arbeitsplätze und Verkehrswege und ist auf ein Minimum zu beschränken und die Beleuchtungsstärken nach den erforderlichen Tätigkeiten an zu passen. Beleuchtungsmittel die nicht zur Gefahrenvorsorge bzw. Arbeitstätigkeiten erforderlich sind, sollen in der Dämmerung abgeschaltet werden.

Effekte von Licht auf Pflanzen, Tiere und Menschen sind naturverträglich an zu passen. Die Planung der Baustellenbeleuchtung mit ihrer Positionierung, Bautypen und Stückzahlen ist auf ein naturverträgliches Ergebnis auszurichten. Dies betrifft mobile Leuchten, Lichtsäulen oder Baustrahler.

Temporäre und mobile Beleuchtung kann effektiv eingesetzt werden. Da die Baustelle eingezäunt ist, wird nach Arbeitsende ein Minimum an

Sicherheitsbeleuchtung in der Dämmerung erforderlich. Die entsprechenden Abschaltzeiten sind abzustimmen.

#### **7.1.5. Baustelle Hinweise allgemein**

7.1.5.1.: Das Baugebiet und das angrenzende Umfeld sind sauber zu halten. Es ist darauf zu achten, dass keine Lebensmittelreste / offene Mülleimer etc. vorhanden sind, damit Saatkrähen, Nebelkrähe, u. a. dadurch zur Nahrungssuche angelockt werden.

7.1.5.2.: Ebenso ist darauf zu achten, dass die Beräumung von vorhandenen Müll- / Bauresten auf der Baustelle regelmäßig erfolgt.

Insbesondere leichte Bauabfälle (wie Folie, Dämmung, Styropor, Verpackungsmaterial...) sollen nicht verwehen damit diese nicht durch Erdarbeiten in den Boden planiert werden, bzw. durch spätere Mäharbeiten zerschreddert und weiter in die Anlage verteilt werden.

7.1.5.3.: Abfallcontainer sollten eine Deckelabdeckung aufweisen, die Wegwehen von Bauabfällen verhindern.

7.1.5.4.: Geeignete Flächen für Stellplätze für Mitarbeiter und Bautechnik bzw. die Lagerung von Baumaterial sind rechtzeitig auszuweisen.

7.1.5.5.: Dokumentation / Abschlussbericht der ÖBB nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit Beispielfotos in pdf - Format für UNB LK Rostock.

### **8. Ökologische FCS- u. CEF- Kompensationsplanung Schwaansche Straße 1a**

Der Vorhabenträger möchte in Zusammenarbeit mit der Naturschutzbehörde und dem Artenschutzzentrum Steffenshagen die Schwaansche Straße 1 wieder dauerhaft ökologisch gestalten.

Es ist erforderlich ein ausreichendes Spektrum an Quartierangeboten von **Nist-, Brut-, Wohn-, Ruhe-, Schlaf- oder Zufluchtsstätten** für geschützte Tierarten im Untersuchungsgebiet für den Verlust von Lebensraum durch Rodung, Baufeldfreimachung und Neubau zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Die Schwaansche Straße 1a ist Teil vom Quartier- und Nahrungsgebiet im Kröpeliner Stadtgebiet. Auch bei diesem Bauvorhaben wird angestrebt das ökologische Wohnumfeld für Bewohner und Tiere zu erhalten und zu optimieren.

Es erfolgte eine Erarbeitung / Festlegung von erforderlichen ökologischen Ersatzmaßnahmen für entstehende Quartierverluste / Beeinträchtigungen, um den aktuellen Erhaltungszustand der lokalen Population der festgestellten Vögel und Fledermäuse zu sichern.

Zu beachten ist, dass bei Begehungen die festgestellten Tierarten und Anzahlen jeweils nur einen Ausschnitt aus dem gesamten Jahresverlauf darstellen. Verdeckte Quartierbereiche kommen oft erst bei Demontage von Bauelementen zum Vorschein.

Zudem gilt es zu beachten, dass ausreichend Ablenkungskästen für Vögel in verschiedenen Bereichen vorhanden sind, da diese teilweise gerne Fledermauskästen nutzen.

Die Positionierung der Artenschutzelemente für Vögel und Fledermäuse soll an Fassaden- / Dachbereichen vom Café-Pavillon und an Baumbestand erfolgen. Diese Ersatz - Standorte liegen unmittelbar am Eingriffsort der Baumaßnahme.

Die Standorte und Nistkastentypen weisen unterschiedliche klimatische Verhältnisse, Anflug-, / Revierbereiche und Quartierstrukturen um dem Jahreszyklus und Lebensbedingungen von den verschiedenen Tierarten zu entsprechen.

Die Maße der Artenschutzelemente und Ausführungen zur Integrierung sind u. g. aufgeführt. Die genaue Position der entsprechenden Artenschutzelemente mit Ihren Standorten ist in der späteren Dokumentation zur Fertigstellung an Beispielfotos ersichtlich. Die Art und Anzahl der Ausgleichsquartiere wurden vorher bereits festgelegt und erfolgte nach Erfahrungswerten zur ökologischen Funktionsfähigkeit bei äquivalenten Bauprojekten und Pauschalisierung.

Die erforderlichen **baulichen Maßnahmen sind mit grünen Pfeilen**  markiert:

### **8.1. CEF - Sofort - Kompensationsmaßnahmen an Baumbestand**

Der Vorhabenträger besitzt im Hofgarten einen Bestand von geeigneten Bäumen zur Anbringung von Nistkästen. Diese Baum - Nistkästen sollen rechtzeitig zur Saison 2026 als CEF - Sofortmaßnahme angebracht werden.

- Alle Artenschutzelemente an Bäumen aus Holzfaserbeton werden durch vorheriges 2 x Streichen / Farbanpassung grün / braun / schwarz nochmalig zum dauerhaften witterungsbeständigen Bestand versehen (original ab Werk nur dünn farbgespritzt).

- Baum - Nistkästen: Die Aufhängung zum dauerhaften Bestand erfolgt nach Standard mit Alu - Nägeln an Altbaumbestand nach ökologischer Funktionsfähigkeit bezüglich ca. 4 m Höhen mit 3 - teiliger Alu - Schiebeleiter, ggf. Schaffung freien Anflug durch entfernen kleiner Äste / Totholz etc.. Die Baum - Nistkästen werden mit Schwegler C - Klötzchen / Aufhängebügel und Herausfallschutz angebracht. Dies verhindert auch langfristig ein Einwachsen der Haltebügel in die Stammrinde.

#### **8.1.1.: CEF - Kompensation Fledermausquartiere**

(Bewohner: Zwergfledermäuse u.a. Arten)

Standort: Bestandsbäume im Hof

 Pos.1: **1 Stück Fledermaus- Flachkasten 1FF Schwegler**

 Pos.2: **1 Stück Fledermaushöhle 18mm Einflug Hasselfeldt**

#### **8.1.2. CEF - Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Brutvögeln**

Bewohner: Brutvögel (wie Hausrotschwanz, Sperlinge, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz u.a.)

Standort: Bestandsbäume im Hof

 Pos.3: **1 Stück Nistkasten für Nischenbrüter NBH Hasselfeldt**

 Pos.4: **1 Stück Nistkasten mit ovalem Einflug u-oval Hasselfeldt**

 Pos.5: **1 Stück Nisthöhle 2 GR oval Schwegler**

 Pos.6: **1 Stück Nistkasten STH Hasselfeldt**

## 8.2. FCS - Kompensationsmaßnahmen am Café-Pavillon

### 8.2.1. FCS - Kompensation Fledermäuse

(Bewohner: Zwergfledermäuse / verschiedene Fledermausarten)

➔ Pos.7: 2 Stück Fledermaus - Fassadenquartier 1 FQ Schwegler



### 8.2.2. FCS - Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Brutvögeln

Bewohner: Brutvögel (wie Hausrotschwanz, Sperlinge, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz u.a.)

➔ Pos.8: 1 Stück Sperlingshaus 2 SP Schwegler



➔ Pos.9: 2 Stück Kleinvogel - Nistkasten Nr. 16S Schwegler



### 8.2.3. FCS - Kompensation Errichtung 1 Stück Gabionen - Hockerbank

Für **Unterschlupfmöglichkeiten / Lebensraum** von Insekten / Kleintieren in der Freianlage / Hofgarten.

➔ Pos.10: Errichtung 1 Stück Gabionen - Hockerbank

(Material Feld- / Lesesteinen bzw. Granit - Pflaster- / Bruchsteinen)



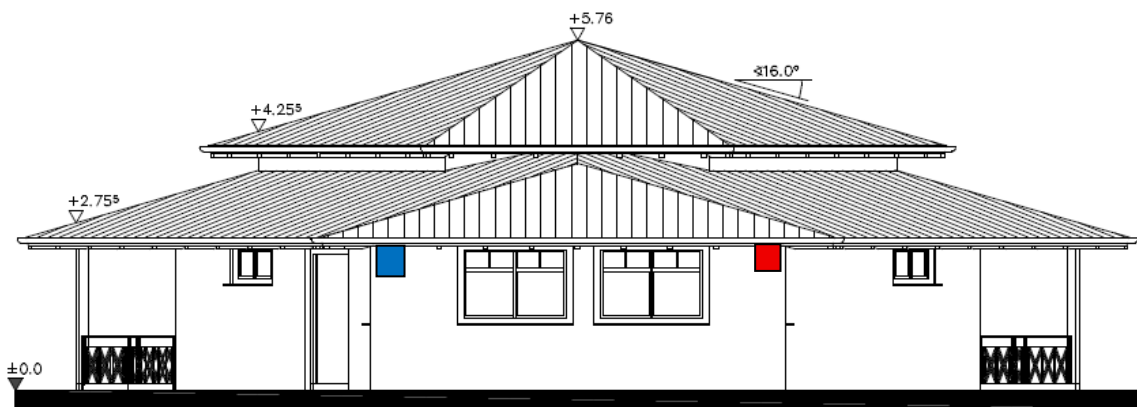
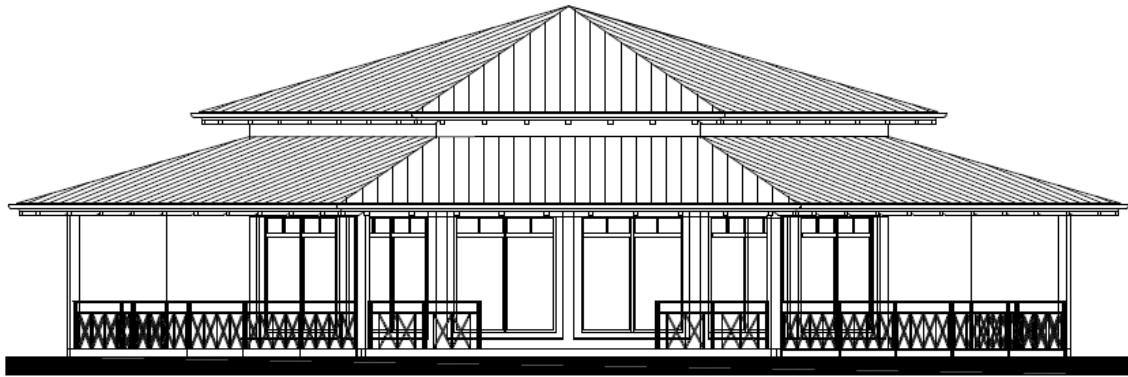
Bsp. Hockerbänke mit Granitsteinen

Pos.11: Die Abstimmungen zur bautechnischen Anpassung der Artenschutz-elemente in der Schwaansche Straße 1a mit Lagepositionen erfolgen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ÖBB. In diesem Rahmen können sich im weiteren Bauverlauf Ergänzungen ergeben.

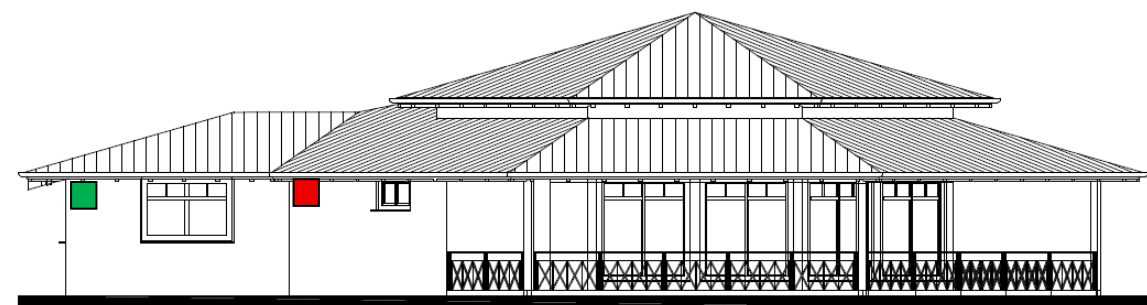
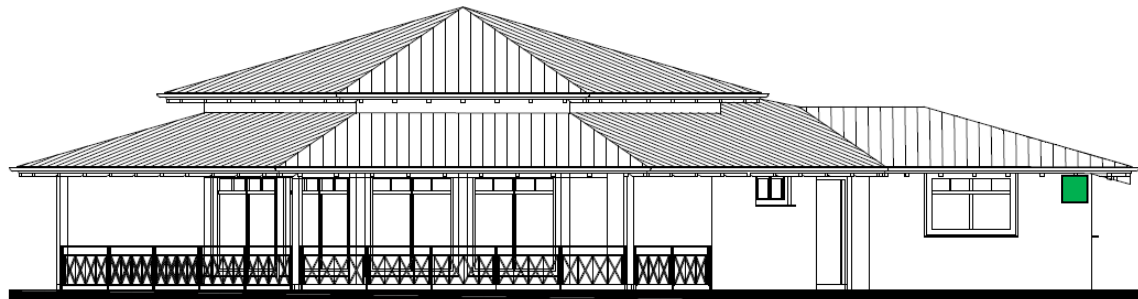
Pos.12: Die Gebäude- und Gehölzbereiche, an denen Ersatzquartiere angebaut werden, sind zukünftig frei von indirekter und direkter Beleuchtung zu halten, um ihre Funktion zu gewährleisten.

Pos.13: Die Ersatzquartiere sind zur ökologischen Funktionsfähigkeit und zum dauerhaften Bestand zu erhalten. Bei Komplikationen mit geschützten Tieren ist eine ökologische Baubegleitung ÖBB bzw. die Naturschutzbehörde zu konsultieren.

Pos.14: Der **Ausführungsnachweis** für die ökologische Kompensation ist der UNB LK Rostock / dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen durch Sachbericht und Beispielfotonachweis 4 Wochen nach Fertigstellung in pdf - Format durch die ökologische Baubegleitung ÖBB zu erbringen.



**Ansicht 1**



**Ansicht 2**

**Fassadenansichten mit Standorten Artenschutzelementen**  
(Die Nistkästen kommen dem Gebäudetön der Fassaden farblich angepasst.)

#### 8.2.4. FCS - Erhalt Nahrungsgebiet / Anpflanzungen und Neugestaltung der Freianlage

Zu Eingriffen bei Gehölzen erfolgen Abstimmungen zwischen Bauherrn und der UNB zu Pflanzlisten / Standorten. Das Büro Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Geogr. Lars Fricke Lübsche Straße 25 23966 Wismar hat im Entwurf vom 15.01.2025 B-Plan Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ bereits Festlegungen getroffen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auch Obstbäume sind für Nahrungsgebiet der Tiere mit Fallobst im Obstgarten zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.

Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist eine zweireihige Siedlungshecke mit einheimischen Straucharten der untenstehenden Pflanzenliste in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Kornelkirsche, Haselnuss, Schneeball, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Eberesche, Gewöhnliche Berberitze, Gewöhnliche Felsenbirne, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn

Bitte beachten!!! Diese invasiven Pflanzenarten (wie z. Bsp. Chinaschilf, Kirschlorbeer, Japanischer Staudenknöterich, Mahonie ...) die einst entweder unabsichtlich oder bewusst als Zierpflanzen (meist aus anderen Kontinenten) eingeführt wurden und sich nun in der freien Natur auf Kosten unserer einheimischen Arten etablieren, sind von der UNB LK Rostock im Stadtgebiet nicht erwünscht.

#### 9. Artenschutzelemente - Bautechnische Beschreibung:



Bsp. Nistkasten Sperlingskoloniehaus 1SP / 2SP

**Material:** Atmungsaktiver SCHWEGLER-Holzbeton.

**Brutraum-Innenmaße der 3 Brutkammern:** Jeweils B 10,5 x H 16 x T ca. 15 cm.

**Außenmaße:** B 43 x H 24,5 x T 20 cm (inkl. Verschluss).



Kleinvogel - Nistkasten Nr. 16 S Schwegler

**Material:** Atmungsaktiver SCHWEGLER-Holzbeton.

**Brutraum-Innenmaße:** B 36 x H 17 x T 16 cm.

**Außenmaße:** B 43 x H 24 x T 22 cm (inkl. Verschluss).



Bsp. Fledermaus - Fassadenquartier 1FQ Schwegler



Bsp. Vogelnistkästen Typ Nischenbrütheröhle NBH Hasselfeldt, Nisthöhle u-oval, Fledermauskasten 1FF Schwegler, Fledermaushöhle 18mm Einflug Hasselfeldt



Bsp. Nistkasten STH Hasselfeldt, Nisthöhle 2GR oval, Nisthöhle 2GR 3 - Loch Schwegler

## 10. Ökologische Auswirkungen zu künstlicher Beleuchtung

Bei eventueller Installation von Gebäude-, Hof- bzw. Wegebeleuchtung bitte im Vorfeld beachten:

Fledermäuse sind nachtaktive Tiere und vermeiden Lichtquellen. Zwergfledermäuse sind bei der Jagd etwas toleranter und jagen oft an den Straßenlaternen nach Insekten (aber selten im direkten Lichtkegel!). Im Bereich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (sowie Ein- und Ausflüge, Flugstraßen usw.) sind deshalb eventuelle beeinträchtigende Beleuchtungen auszuschließen bzw. artenschutzfreundlich anzupassen.

Grundsätzlich gilt, dass an den Einflügen und im Quartier eine Beleuchtung äußerst bedrohlich ist - für alle Fledermäuse. Die Tiere fliegen nicht mehr aus dem Quartier aus und können verhungern. Daher sollte in den Quartieren und an den Einflugbereichen keine Lichtquelle vorhanden sein! Sofern die Beleuchtung unverzichtbar ist, gelten folgende Empfehlungen:

- Beleuchtungen an Gebäuden und angrenzendem Umfeld sind auf das notwendige Maß reduzieren.
- Möglichst niedrige Anbringung der Lichtquellen, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird.

- Voll abgeschirmte, nach unten strahlende Leuchten verwenden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten.
- Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden, (keine Lichtabstrahlung).
- Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Geschlossene Leuchtgehäuse, Schutzklasse IP 65.
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken und von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- Als geeignet haben sich LED - Lampen mit niedrigem Blauanteil und amberfarbenen Licht im Bereich mit **2.700 K** erwiesen.
- Die Beleuchtung steuern, durch Bewegungsmelder oder (Teil- bzw.) Nachtabschaltung. Durch die Wohnbebauung wird oftmals eine dauerhafte Beleuchtung an Straßen und Wegen installiert, die auf die Nahrungsinsekten einen negativen Einfluss hat (Abzug aus der Vegetation zu den Lichtquellen hin). Generell sollte die Beleuchtung auf dem Planungsgebiet aus insektenfreundlichem Licht bestehen, damit diese nicht aus der Vegetation angelockt werden und so den Fledermäusen nicht mehr als Nahrung zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Thielke

