

BV/2020/210-01

Beschlussvorlage
öffentlich



Bebauungsplanes Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" der Stadt Kröpelin Billigung des Vorentwurfs und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 18.02.2020
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	27.02.2020	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ gemäß Anlagen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 02.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ beschlossen.

Die ursprüngliche Zielsetzung, den Bebauungsplan Nr. 14 in einem kombinierten Verfahren nach § 13a/b BauGB aufzustellen, kann insbesondere aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten (Verkehrslärm) nicht weiterverfolgt werden. Die vom Landkreis Rostock geforderte Ausweisung von reinen Wohngebieten in den rückwärtigen Flächen, die nach § 13b BauGB einbezogen werden sollten, kann nicht erfolgen, da die Lärmrichtwerte für diesen Baugebietstyp nicht eingehalten werden können. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im Regelverfahren weitergeführt.

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Mietwohnungsbau, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Wohnungsmarktsegment abzudecken. Angestrebt wird darüber hinaus, zumindest auf Teilflächen, die Errichtung von belegungsgebundenen Mietwohnungen. Damit soll ein in Kröpelin vorhandener Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für

einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen abgedeckt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	20-02-17 Kröpelin B-Plan Nr.14 Vorentwurf
2	2020-02-17 Kröpelin B-Plan 14 Begründung Vorentwurf

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

WA1	III a
GRZ 0,4	FH max.-12,5

WA2	III o
GRZ 0,4	FH max.-10,5

WA3	II o
GRZ 0,4	FH max.-10,0

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
-------------	--

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

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsfläche
---	Einfahrtsbereich

Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

---	Stellfläche für Abfallbehälter am Tage der Entsorgung
-----	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

---	Grünfläche, privat
---	Abschirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○	Anpflanzen von Bäumen
○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
---	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) mit Nummerierung
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Nachrichtliche Übernahmen

○	Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum
---	--

4. Darstellungen ohne Normcharakter

---	vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
---	vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend
X	zukünftig fortfallend
---	vorhandene Flurstücksgrenzen
877	Flurstücksnummern
5.0	Bemaßung in m

Hinweise

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 ertönt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige 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. Wer Kampfmittel entdeckt ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungs-gemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird hingewiesen.

Bäume die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsmaßnahmen sind auszuführen. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist der Rückbau der Gebäude und somit die Beseitigung von Brutplätzen nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Dies gilt ebenso für die Rodung von Gehölzen. Da im Hof die Rodung von Bäumen geplant ist, sind die dort teilweise angehängten Nistkästen auch außerhalb der Brutzeit abzunehmen und an Bäumen innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend, anzubringen.

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

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“, gelegen westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße und nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock, umfassend im Wesentlichen das Grundstück Wismarsche Straße Nr. 24/26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

1.3 Die vorhandenen Geländeoberhöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden.

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

An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss im WA 1 hergehabt werden, wenn auf dem benachbarten Grundstück ein Hauptgebäude ebenfalls an die Grundstücksgrenze hergehabt wurde. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO im WA 1 und WA 2 nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in allen Baugebieten unzulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Es sind bauvorgezogen Nisthilfen im Randbereich des Plangebietes an geeigneten verbleibenden Bäumen oder an aufzustellenden Masten in 3,0 m Höhe anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden: 2 x Nischenbrüterhöhle (euler-, eichelhäher-, katzen- und mardersicher) und 2 x Sperrlingskolonienhaus (Holzbohlen, grau). Die Niststätten sind artgerecht vor der Beseitigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit, ist die Ersatznestsstätte bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren.

4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Hecke aus Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 8,0 m zu belassen. Die vorhandenen Kastanien sind in die Bepflanzung einzubeziehen. Innerhalb der verbleibenden Grünfläche sind zwei standortgerechte, heimische Obstgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität StU 10/12 cm oder Laubgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität StU 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer Landschaftsraumsanreicherung mit Kräuteranteil anzusehen. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen.

4.3 An der nördlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 1,0 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden.

4.4 Innerhalb des Wohngebietes WA 2 sind zwei und innerhalb des Wohngebietes WA 3 sind drei standortgerechte und einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine unverseigte Grundfläche von mindestens 15,0 m² zu gewährleisten. Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 14-16 cm und 3xv zu verwenden.

4.5 Pflanzliste 1

Sträucher der Mindestqualität 60-100, 3xv:	<i>(Ribes sanguineum)</i>
Blut-Johannisbeere	<i>(Acer campestre)</i>
Feldahorn	<i>(Berberis vulgaris)</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>(Carpinus betulus)</i>
Gewöhnliche Hainbuche	<i>(Cornus mas)</i>
Kornelkirsche	<i>(Amelanchier lamarckii)</i>
Küper-Felsenbirne	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Liguster	<i>(Salix caprea)</i>
Sal-Weide	<i>(Prunus spinosa)</i>
Schlehe	<i>(Crateagus monogyna/laevigata)</i>
Weißdorn	

Pflanzliste 2

Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität 16-18, 3xv:	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
Eberesche	<i>(Acer campestre)</i>
Feldahorn	<i>(Carpinus betulus)</i>
Hainbuche	<i>(Betula pendula)</i>
Hänge-Birke	<i>(Quercus petraea)</i>
Trauben-Eiche	<i>(Prunus avium)</i>
Vogel-Kirsche	<i>(Prunus avium)</i>
Winter-Linde	<i>(Tilia cordata)</i>

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

5.1 Außenbereiche einschließlich der Fenster müssen so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} müssen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2016-01 in der Fläche L III mindestens 35 dB und in der Fläche L IV mindestens 40 dB betragen.

5.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

5.3 Außenwohnbereiche sind in der Fläche L III zulässig. In der Fläche L IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in der Fläche L III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nachbarbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung bewirkt.

5.4 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

5.5 Wird für konkrete Planhöhen nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 5.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgesehen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6.1 Dachneigungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Rotlöten oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind auch mit anderen Dachneigungen und in Anthrazit zulässig. Dabei ist Dachpapier nur bei Flachdächern zulässig.

6.2 Nebenanlagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.

6.3 Lüftungspumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Lüftungspumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begründeten Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

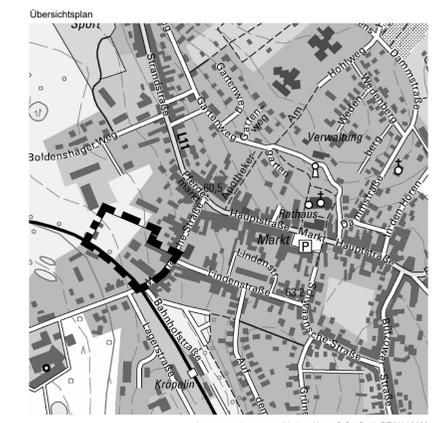
6.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

6.5 Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

6.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lorenz, Stand 02/2020;
Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020; eigene Erhebungen

Planverfasser:



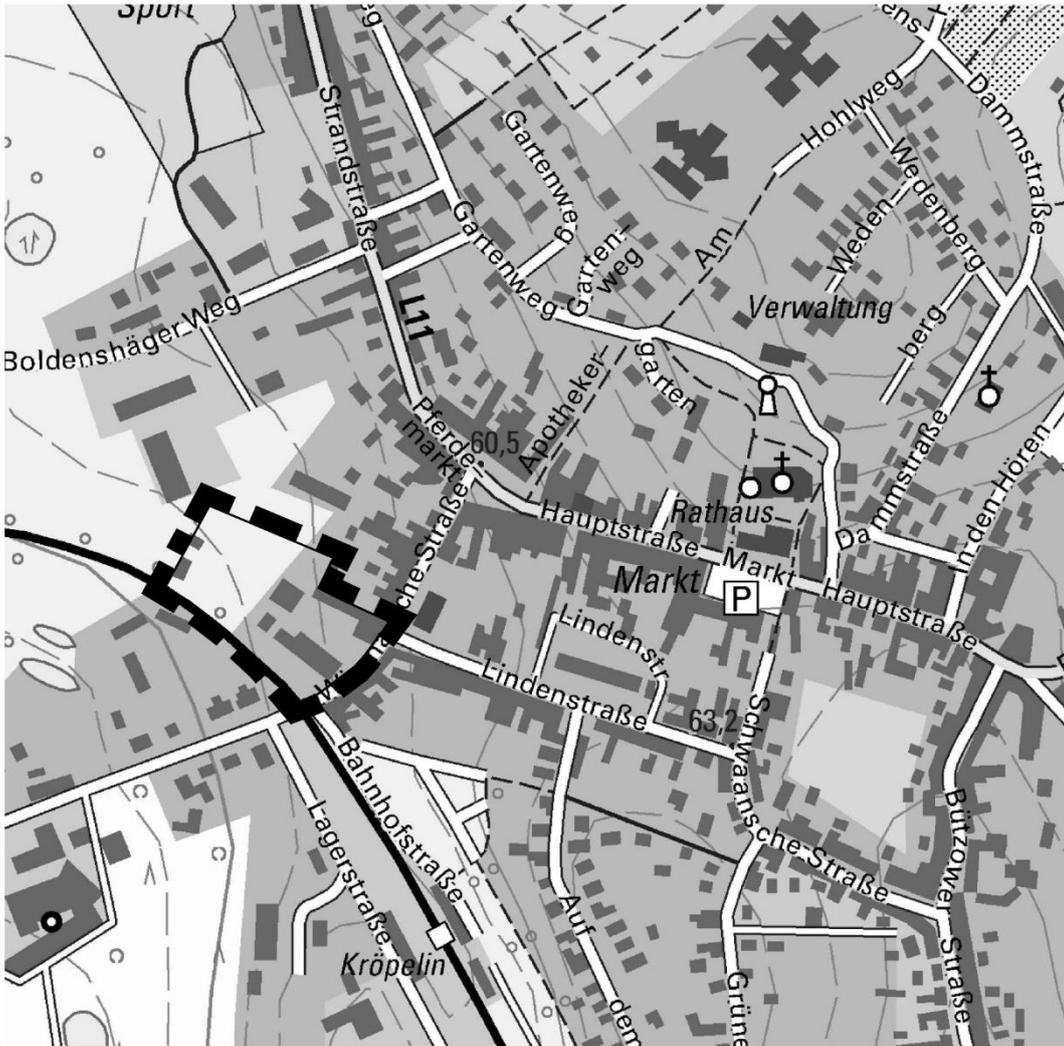
SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den
**Bebauungsplan Nr. 14
„Wohnpark Wismarsche Straße“**

gelegen westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße
und nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock,
umfassend im Wesentlichen das Grundstück Wismarsche Straße Nr. 24/26

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 17.02.2020



Quelle: Auszug aus der topografischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße"

gelegen westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße und nördlich der
Bahnstrecke Wismar - Rostock, umfassend im Wesentlichen das Grundstück
Wismarsche Straße Nr. 24/26

Begründung

Vorentwurf

17.02.2020

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Stadt Kröpelin
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße"

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	4
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Bauungskonzept.....	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung.....	10
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	11
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	11
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	11
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	11
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	12
4. Immissionsschutz.....	14
5. Eigentumsverhältnisse.....	15
6. Umweltbelange.....	16
6.1 Bestandsbeschreibung.....	16
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	20
6.4 Trinkwasserschutzzone	30
6.5 Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen.....	31
7. Sonstiges.....	33

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 02. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" beschlossen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden in der Stadt Kröpelin neue Wohngebiete erschlossen. Der Bedarf und die Nachfrage nach weiteren Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Mietwohnungen sind dennoch unverändert hoch. Die vorliegende Planung sieht deshalb die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, um diesen Bedarf weiter zu decken.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 wird insbesondere die Errichtung von Mietwohnungen angestrebt. Es handelt sich um einen innerstädtischen Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Kröpelin.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Kröpelin liegt im Norden des Landkreises Rostock, westlich von Bad Doberan. Die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock verläuft direkt durch das Stadtgebiet und bindet Kröpelin damit an das überregionale Straßensystem an.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,8 ha befindet sich westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße und nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Wismarsche Straße Nr. 24/26.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Kröpelin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gebiet. Lediglich die ehemalige Gemeinde Jennewitz hat einen wirksamen (Teil-)Flächennutzungsplan. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Allein aus Gründen der unterschiedlichen Verfahrensdauer, ist es absehbar, dass dieser zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 14 noch keine Wirksamkeit erlangen kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan (Stand 02/2020), erstellt durch das Vermessungsbüro Lorenz, Rostock, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (©GeoBasis DE/M-V 2020) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Raumordnung:

Die Stadt Kröpelin ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Kröpelin sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Stadtgebiet Kröpelin können nach dem RREP zugeordnet werden:

- Wohnfunktionen v.a. im Hauptort,
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen v.a. im Hauptort,
- Versorgungsfunktionen v.a. im Hauptort,
- Funktion Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet,
- Funktion sanfter Tourismus und Erholung im gesamten Gemeindegebiet und
- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten.

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen bzw. schon baulich genutzt werden. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich westlich des Kröpeliner Stadtzentrums. Es handelt sich dabei um eine Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung in der Wismarschen Straße. Der östliche Bereich ist bereits durch eine Wohnbebauung geprägt. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Plangebietes wird dieser Bereich baulich umstrukturiert. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist weitgehend unbebaut. Lediglich an bzw. auf der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei ungenutzte Gebäude, deren Rückbau geplant ist.



Vorhandene Bebauung an der Wismarschen Straße mit ortbildprägender Linde.



Nördlicher und westlicher Plangebietsrand mit Resten baulicher Anlagen.



Nebengebäude und Garten im nördlichen Plangebiet.

Die Bestandsgebäude an der Wismarschen Straße werden zu Wohnzwecken genutzt. Das nördliche Wohngebäude bildet zugleich den Abschluss der Bebauung entlang der Wismarschen Straße in Richtung Ortsmitte. Es handelt sich um einen geschlossenen Bebauungszusammenhang, obgleich die Gebäude in Geschossigkeit und Gebäudegestaltung recht unterschiedlich ausgeprägt sind. Das zweite Wohngebäude befindet sich freistehend nahe der Bahnstrecke bzw. des Bahnüberganges.

Im Übergang zu der weitgehend unbebauten westlichen Fläche befinden sich zum Teil ungenutzte Nebengebäude.

2.2 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Mietswohnungsbau, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Wohnungsmarktsegment abzudecken. Angestrebt wird darüber hinaus, zumindest auf Teilflächen, die Errichtung von belegungsgebundenen Mietwohnungen. Damit soll ein in Kröpelin vorhandener Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen abgedeckt werden.

Das Plangebiet wird ausschließlich über einen privaten Wohnweg mit den zugeordneten privaten Stellplätzen erschlossen. Dieser verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze und erschließt insgesamt vier geplante Gebäudekörper.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund des geplanten Wohngebietscharakters, der Lage des Plangebietes zu angrenzenden Wohnnutzungen und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden. Ferienhäuser und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da für das Plangebiet die Zielsetzung verfolgt wird, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Im WA 1 sollen darüber hinaus auch Dienstleistungen angesiedelt werden (z.B. Praxen, Büros), die das innerörtliche Angebot ergänzen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der restriktive Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgt neben den o.g. Gründen aus der Notwendigkeit, den hohen Bedarf an Mietwohnungen im Stadtgebiet zu decken. Eine Nutzungskonkurrenz durch andere Nutzungen soll daher im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximalen Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Im gesamten Plangebiet wird einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen und Stellplätze wird so die Errichtung von Gebäuden mit Mietwohnungen ermöglicht. Dies schließt auch die Errichtung der notwendigen Stellplätze und Zufahrten mit ein.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird für die einzelnen Baugebiete gestaffelt festgesetzt. Im WA 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Zusammen mit der zulässigen Firsthöhe (FH) von 12,0 m wird eine Bebauung ermöglicht, die sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen an der Wismarschen Straße einfügt. Die Festsetzungen entsprechen dem Bestandsgebäude.

Im Baugebiet WA 2 ist eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,5 m. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem Planungsziel in diesem Bereich vorrangig Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

Im WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Firsthöhe wird auf 10,0 m begrenzt. Dadurch soll eine Höhenstaffelung zum Siedlungsrand hin erreicht werden.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss im WA 1 herangebaut werden, wenn auf dem benachbarten Grundstück ein Hauptgebäude ebenfalls an die Grundstücksgrenze herangebaut wurde. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die geschlossene Bebauung an der Wismarschen Straße erhalten wird. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Kfz-Stellplätze und Carports i.S.d. §§ 12 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in allen Baugebieten unzulässig. Es soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Flächen im baulichen Umfeld der Mietshäuser frei von baulichen Anlagen und PKW bleiben.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Um unverhältnismäßige Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden dürfen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauherren unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Dachlandschaft der Gebäude im Umfeld des Plangebietes ist durch rote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen gekennzeichnet. Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind daher nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Rottönen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5 ° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig. Dabei ist Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig.

Nebenanlagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind in der gleichen Farbe auszuführen wie das Hauptgebäude. Carports sind auch in naturbelasstem Holz zulässig.

Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

2.4 Verkehrserschließung

Im Plangebiet ist keine öffentliche Verkehrserschließung vorgesehen. Die Anbindung an die Wismarsche Straße erfolgt über eine private Zufahrt. Über diese werden die Stellplatzflächen erschlossen und der Zugang zu den Mietshäusern ermöglicht. Aufgrund der geringen Anzahl an anliegenden Gebäuden soll auf eine öffentliche Straße verzichtet werden.

Es erfolgt ein Ausbau, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die Befahrbarkeit durch Lösch- und Rettungsfahrzeuge ermöglicht. Eine Fläche für Müllbehälter wird im Zufahrtsbereich festgesetzt, die eine Aufstellfläche für Müllfahrzeuge berücksichtigt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt rund 0,8 Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Allgemeine Wohngebiete	7.298 m²
WA 1	1.560
WA 2	4.330
WA 3	1.408
Abschirmgrün, privat	461 m²
Straßenverkehrsfläche (Wismarsche Straße)	644 m²
Fläche für Entsorgungsanlagen	73 m²
Summe	8.476 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der künftigen Grundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind neu herzustellen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Wismarschen Straße vorhanden. Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet verfügen über die entsprechenden Hausanschlüsse. Im weiteren Verfahren muss im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung für die zusätzlichen Wohneinheiten geprüft werden, in welchem Umfang neue Erschließungsanlagen notwendig werden. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen den Vorhabenträgern und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu treffen. Die gesicherte Erschließung wird bis zum Entwurf nachgewiesen.

Zur Gewährleistung der Erschließung wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet III der Wasserfassung Kröpelin. Im Rahmen der Nutzung der Grundstücke sind die geltenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Kühlung in der Wismarschen Straße. Ob auch die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz erfolgen kann, wird im Rahmen der fortschreitenden Vorhabenplanung geprüft. Die Löschwasserversorgung muss bis zum Satzungsbeschluss gesichert sein.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Die vorhandenen Aufschüttungen sind teilweise schadstoffbelastet, sodass eine gezielte Perkolation durch dezentrale Versickerungsanlagen nicht wünschenswert ist, zumal der Standort in der Trinkwasserschutzzone III der örtlichen Wasserfassung liegt. Das oberflächlich abgeleitete Niederschlagswasser soll daher dem Kanal in der Wismarschen Straße zugeführt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

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

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Durch die H.S.W. GmbH wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein Geotechnischer Bericht erstellt. Die Untersuchungsergebnisse geben Rückschlüsse über die Eigenschaften der Auffüllungen, die großflächig im Plangebiet vorhanden sind. Es wurden ein geotechnischer Bericht zur Vorerkundung (Stand: 18.07.2019) sowie eine weiterführende Stellungnahme zum Untersuchungsstand (Stand: 08.11.2019) erstellt. Als Untersuchungsgrundlage wurden Mischproben aus den Auffüllungssubstraten entnommen und durch ein akkreditiertes Labor analysiert.

Zur Eingrenzung des Schadstoffherdes wurden 8 Schürftgruben bis in eine Tiefe von max. 2,5 m unter Terrain angelegt und beprobt. Diese wurden gemäß TR LAGA (2004) analysiert. Insgesamt wurden 11 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von max. 7,2 m unter Terrain abgeteuft und entsprechend Bodenproben aus dem Baufeld entnommen.

Es wurden im Bereich der Baufelder gering tragfähige Aufschüttungen und humose Sande mit Mächtigkeiten von 0,8 bis 2,6 m nachgewiesen.

Im Ergebnis der Schadstoffuntersuchungen konnte das Untersuchungsgebiet auf Grundlage der Technischen Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial der LAGA (2004) als Z0, Z1, Z2 und > Z2 klassifiziert werden. Limitierende Parameter hierfür sind vor allem der Summenparameter PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), die PAK-Einzelsubstanz Benzo(a)pyren sowie der TOC-Gehalt (Total Organic Carbon). Die wasserlöslichen Teilparameter der PAK wurden nur in Teilbereichen knapp oberhalb der labortechnischen Nachweisgrenze nachgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird ein Auskoffern der Aufschüttungen und des humosen Sandes empfohlen sowie der Ersatz durch verdichtungsfähigen Sand. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) wird der Bodenaustausch aufgrund des Umfangs der auszutauschenden Böden bzw. Aufschüttungen, als unwirtschaftlich angesehen.

Eine Verwertung der Z1- und Z2-Böden innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes III der Wasserfassung Kröpelin mit den zuständigen Behörden (Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock) zu klären.

Laut Gutachter werden durch das Planvorhaben folgende Aspekte als positive Maßnahmen bezüglich einer Aufwertung des Standortes im Vergleich zum Ist-Zustand angesehen:

- Überbauung der Geländeoberfläche: Damit einher geht eine Verminderung des Schadstoffaustrages durch Unterbindung der Niederschlagsversickerung in den versiegelten Flächen
- Für die Herstellung der geplanten Gebäude wird unter Umständen der vorhandene Boden ausgehoben und entsorgt. Damit in Verbindung steht eine Verminderung der Schadstoffquelle.
- Ähnlich verhält es sich mit den geplanten Verkehrswegen. Hier führt die Versiegelung ebenfalls zu einer Verminderung des Schadstoffaustrages, sowie die Erdbaumaßnahmen für den Straßenoberbau zu einem Austausch des belasteten

Materials gegen unbelastetes bis in eine Tiefe von schätzungsweise 40 cm (Fuß- und Radwege) bis 70 cm (Straßen).

Aus gutachterlicher Sicht kann, unter Beachtung der folgenden Hinweise, ein unmittelbarer großflächiger Sanierungsbedarf für mögliche Boden- und Grundwasserbelastungen mit PAK und Schwermetallen im Wirkungspfad Boden-Grundwasser unter Umständen minimiert werden.

Die geplante Entwicklung der Fläche führt mit ihren Versiegelungen auch zu wesentlichen Änderungen im Wasserdargebot. So werden die zurzeit auf die Geländeoberfläche fallenden und dort versickernden Niederschläge zukünftig durch die Straßen- und Dachflächen sowie die Regenwasserkanalisation direkt den umgebenden Gewässern zugeführt. Dadurch erfolgt eine, um den geplanten Versiegelungsanteil verringerte Regenwasserversickerung.

Im Bereich geplanter Grünflächen erfolgt ggf. ein stärkerer Rückhalt des Niederschlagswassers durch die dort vorhandenen Pflanzen sowie in der durchwurzelbaren Bodenschicht. So können durch die Niederschläge weniger Schadstoffe ausgelöst und den umgebenden Gewässern zugeleitet werden.

Es wird vorgeschlagen, die geplanten Straßen und Nebenanlagen in einer wasserdichten Bauweise (z.B. Asphalt) auszubilden, um die argumentierten Effekte der Versiegelung der Flächen und der damit verbundenen Verminderung des Schadstoffaustrages auch wirksam werden zu lassen.

Um die Auswirkungen der genannten Maßnahmen abschließend zu beurteilen, wird eine Risikobewertung inkl. einer Wirkungspfadspezifischen Betrachtung am Standort empfohlen bzw. notwendig. Dabei ist grundstücksbezogen insbesondere der Wirkungspfad Boden - Mensch zu betrachten. Es muss im Einzelnen nachgewiesen werden, dass durch die durchgeführten Maßnahmen der Bodensanierung eine Gefährdung der Bewohner im Rahmen einer Wohngebietstypischen Nutzung der Grundstücke ausgeschlossen ist.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Müllbehälter bereitzustellen.

Grundsätzlich sind Stellplätze für Abfallbehälter entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

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

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Kröpelin hat sich mit der Immissionsschutzproblematik auseinandergesetzt und bereits im Vorfeld der Planung ein Schallgutachten bei der ALN Akustik Labor Nord GmbH (ALN) beauftragt.

In der Schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschemissionen in das Plangebiet nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt.

Die Geräuschemissionen an den Immissionsorten des geplanten Baugebietes werden maßgebend bestimmt durch die Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs. Aus diesen Quellen resultieren Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Für die Beurteilung der Geräuschemissionen durch den Verkehr und das Gewerbe werden vier Immissionsorte an den äußeren Grundstücksgrenzen des geplanten Wohngebietes betrachtet.

Die Summenbeurteilungspegel für den Verkehr (Straßenverkehr und Schienenverkehr) liegen an den Baugrenzen am Tag zwischen 55 und 64 dB(A). Der Orientierungswert wird jeweils an der nördlichen Baugrenze der Baufelder im WA 2 und WA 3 eingehalten. An den südlichen Baugrenzen der Baufelder in den genannten Wohngebieten wird er um 6 dB und an der östlichen Baugrenze des Baufeldes im WA 1 um 10 dB überschritten.

In der Nacht wurden Summenbeurteilungspegel von 47 bis 55 dB(A) errechnet. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um 2 bis 10 dB überschritten.

Durch das Gewerbe am nördlich des Plangebiets liegenden Boldenshäger Weg werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Es werden Flächen mit differenzierten Anforderungen an den baulichen Immissionsschutz entsprechend den genannten Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt:

- Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ müssen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2018-01 in der Fläche L III mindestens 35 dB und in der Fläche L IV mindestens 40 dB betragen.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
- Außenwohnbereiche sind in der Fläche L III zulässig. In der Fläche L IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in der Fläche L III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung bewirkt.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 5.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Wismarschen Straße in Privatbesitz.

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 erarbeitet.

6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage der Stadt Kröpelin und grenzt nördlich direkt an eine eingleisige Bahntrasse an. Nördlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung mit Hausgärten. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich die Wismarsche Straße mit Wohnbebauung sowie die Bahntrasse und der Bahnübergang. Der Bereich, der sich südlich an die Bahntrasse anschließt, besteht aus Gewerbebrachen, Wohnbebauung und Obstgärten, die an dieser Stelle den Stadtrand bilden.

Westlich des Plangebietes grenzt eine Baumgruppe aus jüngeren Pappeln an. An dieser Stelle folgt weiter westlich ein Gewerbegebiet, das von einem Fuhrunternehmen betrieben wird.

Das Plangebiet selbst wird im vorderen, der Wismarschen Straße zugewandten Bereich durch ein bewohntes und ein unbewohntes Wohnhaus gegliedert. Rückwärtig liegen vier Nebengebäude. Die genannten Gebäude umschließen einen Hof, der von Großbäumen und Ziersträuchern sowie teilweise von versiegelten und Zierrasen-Flächen geprägt ist. Zwischen Wohnhaus und Bahngleis befindet sich ein Gartenabschnitt, der vorrangig aus ausgewachsenen Koniferen und Zierrasen besteht. Im nördlichen Plangebiet liegt ein separater Garten in dem eine Koniferenhecke, einige Obstbäume, Ziersträucher und Fichten wachsen. Die beschriebenen Gärten sind nach Kartieranleitung (LUNG 2013) als Hausgärten (PG) aufzunehmen. Der westliche Teil des Plangebietes ist eine ehemals gewerblich genutzte Fläche und wurde im vergangenen Jahr geräumt. Die Fläche besteht daher hauptsächlich aus Offenbodenflächen, Brombeerbewuchs und zwei Gebäuderuinen. Dieser Teil des Plangebietes wird deshalb als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) aufgenommen. Am südlichen Plangebietsrand, teilweise im Hausgarten und teilweise auf der Brache, stehen sechs ältere Ross-Kastanien.

Die vorhandene Vegetation und die derzeitigen Nutzungstypen des Untersuchungsraumes wurden anhand einer flächendeckenden Biotopkartierung auf Grundlage der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen", Heft 2, 2013 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG), der allgemeinen Standardliteratur zur Bestimmung der Flora sowie anhand des aktuellen Lage- und Höhenplanes erfasst.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

6.2.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Kröpelin liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vom August 2011 im Tourismusentwicklungsraum.

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) von April 2007 ist die Stadt Kröpelin der Landschaftszone "Ostseeküstenland" zugeordnet. Kleineräumiger betrachtet, befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft "Nordwestliches Hügelland" und in den

Landschaftseinheiten "Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow" (Westteil des Plangebietes) und „Kühlung“ (Ostteil des Plangebietes) (s. Karte 1, GLRP MM/R 2007).

Für das Plan- bzw. Stadtgebiet werden keine Ziele oder Maßnahmen für den Naturschutz im GLRP benannt.

6.2.2 Schutzgebiete

Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Somit kann eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Internationale Schutzgebiete liegen mehr als 2 km vom Plangebiet entfernt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das „Kröpeliner Torfmoor“ etwa 1 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt. Fast die gesamte Siedlungslage der Stadt Kröpelin liegt zwischen Plangebiet und LSG, wodurch mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet überprägt bzw. abgeschirmt werden, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten sind.

6.2.3 Schutzobjekte

Etwa 90 m südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Stillgewässer am Rande der Siedlungslage, die gemäß Geo-Portal M-V gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V darstellen. Zwischen Plangebiet und Stillgewässern liegen das Bahngleis, Gehölze und Gebäude, so dass hier deutliche Wirkungsbarrieren vorliegen, die mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Biotope abschirmen. Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope sind somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume befinden sich ausschließlich im östlichen Teil des Plangebietes. Besonders hervorstechend ist die ältere Linde an der Einfahrt zum Hof. Sie hat einen Stammdurchmesser von 1,0 m. Sie soll aufgrund ihrer ökologischen und städtebaulichen Bedeutung erhalten werden.



Abb. 2: Linde an der derzeitigen Hofeinfahrt des Plangebietes

Innerhalb des Hofes zwei weitere Linden. Eine der Linden hat einen Stammumfang > 100 cm und fällt somit unter den gesetzlichen Baumschutz von Einzelbäumen nach § 18 NatSchAG M-V.

An der südlichen Grundstücksgrenze stehen sechs Ross-Kastanien mit Stammumfängen über 100 cm. Zwei der Ross-Kastanien stehen innerhalb des Hausgartens und sind somit nicht gesetzlich geschützt. Die anderen vier Ross-Kastanien sind aufgrund ihrer Lage in der Siedlungsbrache gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Teilweise ragen die Kronen in zum Rückbau bestimmten Gebäude hinein. Im Vorfeld der Rückbauarbeiten sollten daher Kronen-Pflegeschnitte durchgeführt werden, um Beschädigungen an den Bäumen zu vermeiden.

Nach § 18 Abs. 2 sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Sollte das Vorhaben dann beispielsweise nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden können, kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen zulassen.



Abb. 3: Zwei Ross-Kastanien innerhalb des Hausgartens (rechts) und eine Ross-Kastanie auf der Gewerbebrache (links)

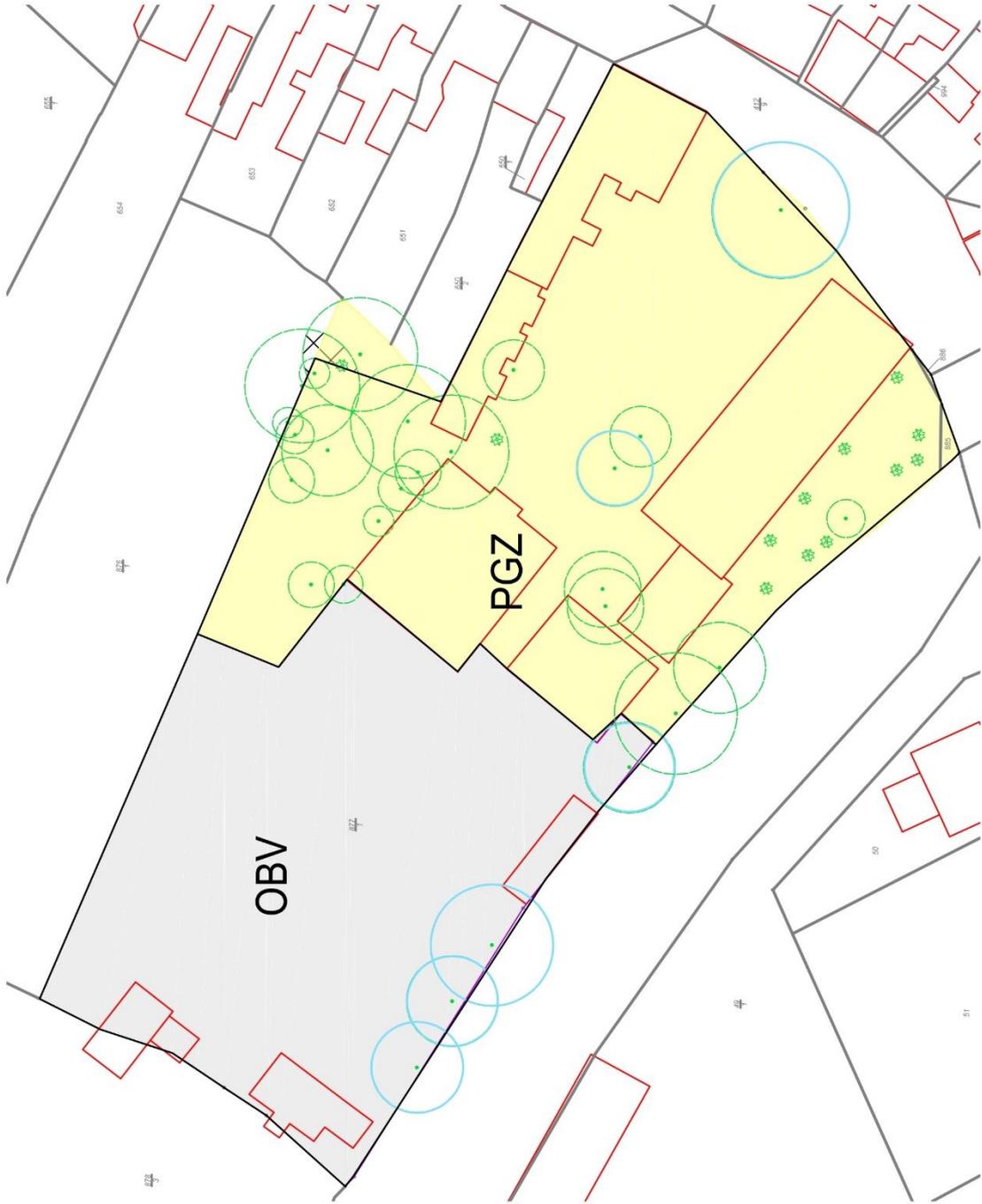
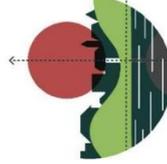
Alle weiteren Bäume befinden sich innerhalb des Hausgartens. Es handelt sich vorwiegend um Obst- und Nadelgehölze und die größtenteils zur Baufeldvorbereitung bzw. im Zuge der Rückbaumaßnahmen gerodet werden sollen.

**Bestandsplan der Biotoptypen
sowie Baumbestand**
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße" der
Stadt Kröpelin

-  Bäume im Bestand
-  Gesetzlich geschützte Bäume
nach § 18 NatSchAG M-V
-  Brachfläche der Verkehrs- und
Industrieflächen
-  Hausgarten/Ziergarten

Plangrundlage: Lage- und Höhenplan,
Ingenieurbüro Lorenz, Rostock,
Stand Februar 2019; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fridke
Lübische Straße 25
23964 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de



6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

6.3.1 Artenschutzrechtliche Grundlagen

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12. Dezember 2007 und 29. Juli 2009 (seit 01. März 2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Mit den Regelungen der § 44 Abs. 1, 5, 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 VS-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. In § 44 BNatSchG Abs.1 Nr. 1-4 ist folgendes dargelegt:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
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.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."

Bei dem geplanten Eingriff können Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a) Arten des Anhangs A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c) alle europäischen Vogelarten und
- d) Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Den europäischen Vogelarten kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG.

Durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Daniel Meisel wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Stand: 04.12.2019). Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

Da es im Zuge des Vorhabens zum Abriss der Gebäude kommt, waren insbesondere gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse artenschutzrechtlich zu untersuchen bzw. zu betrachten. Weiterhin waren die Freiflächen mit einzelnen Schuttbergen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens für die Reptilienart *Zauneidechse (Lacerta agilis)* zu überprüfen. Das Vorhabengebiet wurde am 22.03.2019, 18.04.2019, 18.06.2019 sowie 16.08.2019 begangen, so dass aktuelle Erkenntnisse bzgl. der Biotop- bzw. Artenausstattung vorliegen.

6.3.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Untersucht wurden die Gebäude und Flächen des geplanten Abrissgebiets gemäß nachfolgender Abbildung einschließlich der angrenzenden Flächen. Das o.g. Untersuchungsgebiet wurde mehrmals begangen.

Untersuchungsumfang

Das Gesamtgebiet wurde zu folgenden Terminen begangen:

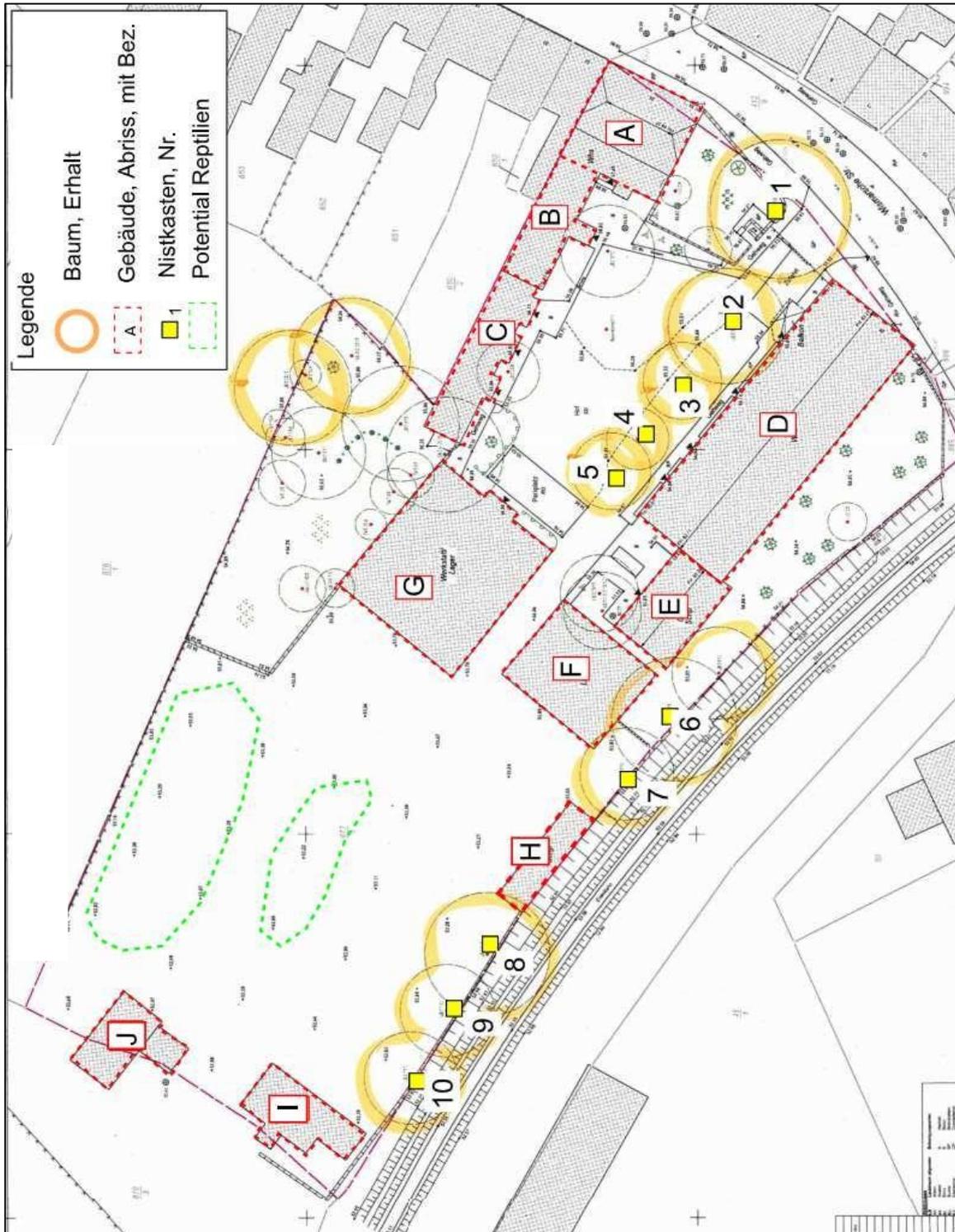
- 22.03.2019, 09.30 – 11.00 Uhr Gebäudebegehung, Baumerfassung, Brutvögel
- 18.04.2019, 12.00 – 13.00 Uhr Brutvogelkontrolle, Eidechsenerfassung
- 18.06.2019, 08.30 – 11.30 Uhr Gebäudebegehung, Baumerfassung, Brutvögel
- 16.08.2019, 10.30 – 11.30 Uhr Eidechsenerfassung

Bei den Morgenkartierungen wurde auf das Verhören der Gesänge sowie auf Sichtbeobachtungen von revier- und brutanzeigendem Verhalten der Vögel geachtet. Aufgrund der Bedingungen vor Ort lag der Fokus auf gebäude- und gehölzbrütenden Arten. Als potentielle *Brutvögel*, d.h. Individuen, die voraussichtlich im angetroffenen Raum zur Brut schreiten, wurden gewertet, wenn zumindest eine der folgenden Verhaltensweisen der Vögel registriert wurde:

- Feststellung eines singenden Männchens an einem Ort
- Warnverhalten
- Futter- / Nistmaterialtragende Alttiere
- Befliegen eines Nestes / Höhle
- gesehene Jungvögel

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Geplant ist der vollständige Abriss der Gebäude A bis J. In der nachfolgenden Abbildung ist eine Übersicht der Lage der einzelnen Gebäude dargestellt. Die Freiflächen im westlichen Teil wurden im zeitigen Frühjahr 2019 von Aufwuchs befreit, im Laufe der Vegetationsperiode jedoch wieder stark überwuchert.



Übersichtsplan aus dem Artenschutzfachbeitrag mit den zum Abriss bestimmten Gebäuden A-J und dem Baumbestand. Nach derzeitigem Stand wurden die Bäume mit den Nr. 2 und Nr. 3 bereits gerodet (Grundlage des Lage- und Höhenplan). Die dargestellten Ziele zum Baumerhalt sind daher teilweise nicht mehr aktuell (Vgl. 6.2.3).

Methodik der Untersuchung

Die gesamte Fläche des B-Plangebiets wurde an den Begehungstagen begangen und hinsichtlich möglicher Habitatflächen für relevante Tierarten bewertet. Ein besonderer Fokus lag auf den abzureißenden Gebäudeflächen sowie den westlichen Freiflächen als mögliche Habitatflächen für die *Zauneidechse*.

Die Gebäude wurden im Beisein des Auftraggebers sowie von Bewohnern begangen und hinsichtlich einer möglichen Nutzung als Fortpflanzungs- und Lebensstätte von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht. Hierzu kamen eine leuchtstarke Taschenlampe und eine Leiter zum Einsatz. Weitere Hilfsmittel stellten ein Dioden-beleuchteter Teleskop-Taschenspiegel und ein Farb-Endoskop mit 1m flexiblem Schwanenhals (Findoo) dar. Bäume des B-Plangebiets wurden mittels eines Fernglases (Zeiss 10x40) nach geeigneten Habitatstrukturen wie Höhlen oder Spalten abgesucht.

Artenschutzfachliche Bewertung

(nachfolgende Seiten)

Stadt Kröplin - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße" - Vorentwurf

Tabelle 1: Artenschutzrechtliche Bewertung der Erfassungsergebnisse

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
Gebäude A	Großes Gebäude, ehem. Zahnarztpraxis, teilunterkellert (2 Räume), nur ein Kellerfenster, welches dicht verschlossen ist. Eine Kelleröffnung Richtung Westen vorhanden, jedoch nur bodennah in Form eines Belüftungsrohres; Dachboden mit verschlossenen Fenstern jedoch einzelnen Spalten zwischen Dachziegeln	Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier (kein Zuflug mgl., keine Nachweise von Tieren oder Kot o.ä.; Keller zu trocken Keine Nachweise oder Hinweise auf eine Nutzung als Fledermaus-Sommerquartier. Kein Hinweis auf Gebäudebrüter	<u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. <u>Brutvögel</u> Keine Fortpflanzungs- und / oder Lebensstätten <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.
Gebäude B	Seitenflügel bestehend aus Wohngebäude und Garagen; keine Unterkellerung, Flachdächer	Keine Hinweise auf Habitatflächen Fledermäuse / Brutvögel	Keine Habitate bzw. Nachweise vorhanden.
Gebäude C			<u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.
Gebäude D	Großes Gebäude, ehem. Stall, jetzt Teilnutzung als Wohngebäude und Garage, Lagerraum (Dachgeschoss Westteil), niedriges Dachgeschoss, nicht begehbar (Ostteil); keine Unterkellerung	Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier Nachweis des <u>Hausperlins</u> in einer Dachrinne zur Wismarschen Straße	<u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht.

Stadt Kröpelin - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße" - Vorentwurf

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
			<p><u>Brutvögel</u> 1 Brutplatz <i>Haus Sperling (Passer domesticus)</i> <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Verlust einer Brutstätte des <i>Haus sperlings</i>.</p>
Gebäude E	Zwischengebäude, Schuppen, keine Unterkellerung	<p>Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier. Keine Nachweise oder Hinweise auf eine Nutzung als Fledermaus-Sommerquartier Nachweis des <u>Hausrotschwanzes</u> im Zwischenraum zwischen Gebäude E und F</p>	<p><u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. <u>Brutvögel</u> 1 Brutplatz <i>Hausrotschwanz (Phoenicuros ochruros)</i> <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Verlust einer Brutstätte des <i>Hausrotschwanzes</i></p>
Gebäude F	Werkstattgebäude, Flachdach, einsturgefährdet, keine Unterkellerung	<p>Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier. Keine Nachweise oder Hinweise auf eine Nutzung als Fledermaus-Sommerquartier Nachweis des <u>Hausrotschwanzes</u> im Zwischenraum zwischen Gebäude E und F</p>	<p><u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. <u>Brutvögel</u> Siehe Gebäude E. <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Verlust einer Brutstätte des <i>Hausrotschwanzes</i></p>

Stadt Kröpelin - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße" - Vorentwurf

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
Gebäude G	Werkstattgebäude, Flachdach, einsturzgefährdet, keine Unterkellerung	Brutplatz <u>Amsel</u> Efeu am Eingangsbereich (Hofseite) Keine weiteren Nachweise.	<u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. <u>Brutvögel</u> Brutplatz der <i>Amsel (Turdus merula)</i> in Efeu am Haus <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Teilverlust einer Brutstätte der <i>Amsel</i> .
Gebäude H	Kleiner Schuppen Südseite B-Plangebiet, keine Unterkellerung, einsturzgefährdet	keine	<u>Fledermäuse</u> Die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. <u>Brutvögel</u> Keine Fortpflanzungs- und / oder Lebensstätten <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.
Gebäude I	Gebäuderuinen, keine Unterkellerung, einsturzgefährdet	keine	<u>Fledermäuse</u>
Gebäude J			Die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht.

Stadt Kröpelin - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße" - Vorentwurf

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
			<p><u>Brutvögel</u> Keine Fortpflanzungs- und / oder Lebensstätten <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.</p>
Baumbestand	An nahezu allen Altbäumen wurden Nistkästen angebracht. Die Bäume sollen nach jetzigem Stand erhalten bleiben.	<p><u>Kleiber, Kohlmeise</u> (Brutplatz Nistkästen auf dem Hof) Die Nistkästen an der Bahn blieben unbesetzt, da lange nicht gereinigt bzw. mit Wespennest belegt. <u>Buchfink, Girlitz, Zilpzalp</u> (Baumbrüter) Buchfink: Baumbestand Hof Girlitz, Zilpzalp: Baumbestand an der Bahn</p>	<p><u>Fledermäuse</u> Die Bäume wurden vom Boden aus bzw. z.T. mittels Leiter hinsichtlich des Vorkommens von Habitatstätten für Fledermäuse abgesucht. Zum Teil auch im blattlosen Zustand im Frühjahr. Hinweise auf eine Nutzung als Sommerquartier gelangen nicht. Geeignete Höhlungen oder Baumspalten wurden nicht gefunden. <u>Brutvögel</u> In den Nistkästen: <i>Kleiber, Kohlmeise</i> Baumbrüter: <i>Buchfink, Girlitz, Zilpzalp</i> <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Erhalt der Bäume nicht ausgelöst.</p>
Gebüschflächen um die Gebäude – südlich Gebäude A, D, E, F nördlich Gebäude G	Vorwiegend im Süd-, Ost- und Nordteil des B-Plangebiets vorhandene Gebüsche aus Laub- und Nadelgehölzen	<p>Festgestellte Arten an den Begehungstagen: <u>Amsel (3x), Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig</u> Angrenzend: <i>Mönchsgrasmücke, Buntspecht</i></p>	<p>Weiterführende Untersuchung zur genauen Feststellung des Arteninventars <u>Brutvögel</u> <i>Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig</i> <u>Fazit:</u> Prognose schwierig, da zum jetzigen Stand nicht genau klar ist, ob ausreichend Gebüschflächen erhalten bleiben können. Entsprechend einer Worst-Case-Betrachtung wird von einem Totalverlust der Fortpflanzungsstätten ausgegangen. Weiterhin kann es zu baubedingten Störungen /</p>

Stadt Kröpelin - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
 "Wohnpark Wismarsche Straße" - Vorentwurf

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
			Tötungen von Einzeltieren kommen, wenn Gehölzflächen innerhalb der Brutzeit beseitigt werden. Eintritt des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
Freiflächen West	Mit z.T. Bauschutthaufen versehene, jetzt besonnte Freiflächen im Westteil des B-Plangebiets; vormals mit Gehölzen, nach Aussage des AG meist Brombeeren bestanden. Starkes Aufwachsen von Brombeeren und Hochstauden. Isolierte Lage zwischen Siedlungsflächen.	Potential Reptilien (Waldeidechse, Zauneidechse)	Keine Nachweise bei allen Begehungen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

6.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die Artengruppe der Brutvögel vorgezogene CEF- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung

V/M 1 - Bauzeitenregelung Brutvögel

Um die im B-Plangebiet vorkommenden Vogelarten

Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Buchfink, Girlitz, Zilpzalp, Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Singdrossel und Zaunkönig

gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, sind Arbeiten wie der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig. Alle übrigen Baumaßnahmen können bei Einhaltung dieser Vorgabe auch außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Artenschutzmaßnahme ACEF 1 bauvorgezogenes Anbringen von Brutvogel-Nistkästen
(Haussperling, Hausrotschwanz)

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von geschützten Niststätten der Arten
Hausrotschwanz, Haussperling

Baubedingte Wirkung: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist die Beseitigung der Brutplätze (Rückbau der Gebäude) nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

CEF-Maßnahme: Montage von je 2 artspezifischen Nisthilfen.

Für den Revierverlust der o.g. Brutvogelarten ist bauvorgezogen eine CEF-Maßnahme in Form des Anbringens von Nisthilfen in funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden bzw. anzubringen

Tabelle 2: Anbringen von Ersatzniststätten Hausrotschwanz, Haussperling (ACEF 1)

Vogelart	Nisthilfe (Fa. Schwegler o. glw.)	Anzahl	Anbringungsort
<i>Hausrotschwanz</i>	2 x Nischenbrüterhöhle 1N elster-, eichelhäher-, katzen- und mardersicher	2	an geeigneten verbleibenden Bäumen oder an zu erstellenden Mast in 3,0 m Höhe – beides im Randbereich des Vorhabengebiets
<i>Haussperling</i>	2 x Sperlingskoloniehaus 1 SP (Holzbeton, grau)	2	
Summe		4	

Die Niststätten sind artgerecht vor der Beeinträchtigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit ist die Ersatzniststätte bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren.

Gehölzbrütende Vogelarten

In den Gebüschgruppen um die Abrissgebäude (einschließlich des Amsel-Brutplatzes im Efeu Gebäude G) wurden Habitatbedingungen für Baum- und Gebüschbrüter festgestellt. Aufgrund der Struktur der Gehölze sind keine Vogelarten betroffen, deren Brutstätte auch nach der jeweiligen Brutzeit geschützt ist. Die Arten mit einem Lebensraum oder Teillebensraum innerhalb der genannten Gehölzbestände sind:

Amsel (3x), Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig

Die o.g. Gehölzbestände werden voraussichtlich anlagenbedingt komplett beseitigt. Es kommt somit zum Verlust von Lebens- und Fortpflanzungsstätten der o.g. Brutvogelarten. Nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass in der Umgebung ausreichend Gehölzflächen vorhanden sind, wo die betroffenen Vögel andere Niststätten und Nahrungsräume finden werden. Zudem werden im Bebauungsplan Hecken- und Baumanpflanzungen mit heimischen Gehölzen festgesetzt, so dass hier mittelfristig neue geeignete Habitate für die betroffenen Vogelarten entstehen werden.

Auf diese Weise kann ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Bestehende Nistkäsen auf dem Hof

Da im Hof die Rodung von Bäumen geplant ist, sind die dort teilweise angehängten Nistkästen außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar, abzunehmen und an Bäumen innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend, anzubringen.

6.4 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kröpelin. Etwa 130 m nördlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes. Im Rahmen der geotechnischen Erkundungen wurde der

Grundwasserspiegel bei 2,6 bis 3,7 m unter Gelände ermittelt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Südwesten zum Stadtbach.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III muss gemäß Wasserhaushaltsgesetz der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleistet werden.

Eine Verwertung der Z1- und Z2-Böden innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes III der Wasserfassung Kröpelin mit den zuständigen Behörden (Untere Wasserbehörde, Umweltamt) zu klären.

6.5 Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Es sind bauvorgezogen Nisthilfen im Randbereich des Plangebietes an geeigneten verbleibenden Bäumen oder an aufzustellenden Masten in 3,0 m Höhe anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden: 2 x Nischenbrütheröhle 1N elster-, eichelhäher-, katzen- und mardersicher und 2 x Sperlingskoloniehaus (1 SP, Holzbeton, grau). Die Niststätten sind artgerecht vor der Beeinträchtigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit, ist die Ersatzniststätte bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren.

Die Festsetzung dient dem Artenschutz und ist vor allem in Bezug auf den Gebäuderückbau, der zum Zeitpunkt der B-Planerstellung schon erfolgt ist, relevant.

4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist vollständig mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist eine Hecke aus Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 8,0 m zu belassen. Die vorhandenen Kastanien sind in die Bepflanzung einzubeziehen. Innerhalb der verbleibenden Grünfläche sind zwei standortgerechte, heimische Obstgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität StU 10/12 cm oder Laubgehölze als Hochstamm in der Mindestqualität StU 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil anzusäen. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen.

Die Anpflanzungen dienen einerseits der Abschirmung von Lärmimmissionen, die vom Bahn- und Straßenverkehr ausgehen. Andererseits übernehmen die Gehölzanzpflanzungen wichtige ökologische Funktionen als beispielsweise Nist- und Nahrungshabitate von Brutvögeln. Vor dem Hintergrund der großflächig beseitigten Gehölze im Plangebiet, die mehreren Vogelarten als Lebensraum dienen, kann auf diese Weise der Lebensraumverlust minimiert werden.

4.3 An der nördlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 1,0 m

breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Diese Hecke dient der optischen Abschirmung zu den nördlich gelegenen Privatgrundstücken und wertet die Aufenthaltsqualität des Wohngebietes auf. Darüber hinaus wird sie ökologische Funktionen als Lebensraum übernehmen.

- 4.4 Innerhalb des Wohngebietes WA 2 sind zwei und innerhalb des Wohngebietes WA 3 sind drei standortgerechte und einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine unversiegelte Grundfläche von mindestens 15,0 m² zu gewährleisten. Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 14-16 cm und 3xv zu verwenden.

Die Baumanpflanzungen werten die Aufenthalts- und Lebensqualität innerhalb der Wohngebiete auf. Sie leisten einen wertvollen Beitrag als Luftbefeuchter, Schattenspende und Lebensraum für z.B. Brutvögel. Ferner können sie als Ausgleich für durchgeführte Baumrodungen angerechnet werden.

Pflanzliste A

Sträucher der Mindestqualität 60-100, 3xv:

Blut-Johannisbeere	(<i>Ribes sanguineum</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Gewöhnliche Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Gewöhnliche Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Kupfer-Felsenbirne	(<i>Amelanchier lamarckii</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn	(<i>Crateagus monogyna/laevigata</i>)

Pflanzliste B

Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität 16-18, 3xv:

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Es wurden bewusst einheimische und standortgerechte Gehölze ausgewählt, um den ökologischen Wert der Anpflanzungen zu erhöhen.

7. Sonstiges

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Kröpelin, den

.....
Der Bürgermeister