

BV/2020/345

Beschlussvorlage
öffentlich



Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 23.07.2020
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	03.08.2020	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	03.09.2020	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ 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 durchgeführt werden.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß der Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 27.02.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zwischen dem 27.04.2020 und 29.05.2020 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen wurden insbesondere das Schallschutzgutachten und das Bodengutachten ergänzt und angepasst. Zum Thema Schallschutz wurden die nördlich des Plangebietes liegenden Windkraftanlagen und eine ebenfalls nördlich liegende landwirtschaftliche Lagerhalle in die gutachterliche Betrachtung einbezogen. Planänderungen ergeben sich daraus nicht. Eine zusätzliche Belastung ist ausgeschlossen. Das Bodengutachten wurde aufgrund der Anforderungen der Bodenschutz- und Wasserbehörde zum Thema Altlasten vertieft. Nunmehr werden u. a. konkrete Maßnahmen dargestellt, die notwendig sind, um ein Wohngebiet zu realisieren.

Aus der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Erschließungsplanung ergab sich die Anforderung, den Zufahrtsbereich auf die Wismarsche Straße geringfügig in Richtung Norden zu verschieben. Um insgesamt eine flexiblere Verteilung der

notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, entfielen die im Vorentwurf festgesetzten Stellplatzflächen. Diese sind nun in allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	20-07-24 Kröpelin B-Plan Nr.14 Entwurf
2	2020-07-24 Kröpelin B-Plan 14 Begründung Entwurf

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

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

Zone	Art	GRZ	FH
WA1	III a	0,4	max. 12,5
	III o	0,4	max. 10,5
WA2	III o	0,4	max. 10,5
	III o	0,4	max. 10,0

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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, Bauweise (§ 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
 - Heckenanpflanzung

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entörper zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sichtdreieck
- 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

Regelungen für den Denkmalschutz

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern - BD 2
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fortfallend
- zukünftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemalung in m

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale 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.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 erteilt fünf 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 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 ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bäume die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzführungsgesetz 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 Erziehungsschritte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene 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 Entwurf 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 § 86 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 Bauzustandverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- 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 Das vorhandene Gelände darf bis zu einem Maß von maximal 54 m über NN (DHN 02) aufgeschüttet werden. Aufschüttungen werden nicht auf die GRZ angerechnet.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss im WA 1 herangebaut werden, wenn auf dem benachbarten Grundstück ein Hauptgebäude ebenfalls an die Grundstücksgrenze herangebaut wurde. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten unzulässig.
- 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 bauvergeordneten 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 (eiserne, eichenhohle, katzen- und mardersicher und 2 x Springbrunnenhaus (Holzbohlen, grau). Die Nisthilfen sind argwöhnlich vor der Beseitigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit, ist die Ersatzstätte 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 Kräuterteil anzusehen. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelaatgutmischung 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 unversegelte Grundfläche von mindestens 15,0 m² zu gewährleisten. Es sind Hochstämmen in der Mindestqualität 14-16 cm und 3xv zu verwenden.

4.5 **Pflanzliste 1**
Sträucher der Mindestqualität 60-100, 3xv:
Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Sahlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crateagus monogyna/laevigata*)

Pflanzliste 2
Bäume als Hochstämmen in der Mindestqualität 16-18, 3xv:
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 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 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 schalldämmende Maßnahmen im Nahbereich 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.

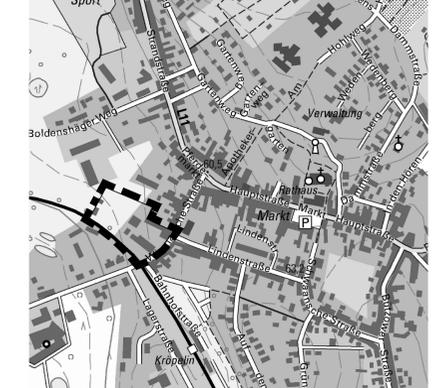
5.5 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls möglicher Schallquellen bzw. durch schalldämmende Maßnahmen an 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.

5.6 Zum Schutz vor gewerblichen Immissionen sind Schlafräume im WA 3 in Richtung Osten auszurichten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.05.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.04.2020 beteiligt worden.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 27.04.2020 bis zum 29.05.2020 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung sowie 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 unter www.stadt-kroepelin.de am und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am in Kraft getreten.
Stadt Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2020

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

Entwurf

Bearbeitungsstand 24.07.2020

Plangrundlagen:

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

Planverfasser:





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

Entwurf

24.07.2020

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.....	5
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	5
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	6
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Bauungskonzept.....	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung	11
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	12
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	12
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	13
4. Immissionsschutz.....	15
5. Eigentumsverhältnisse.....	17
1. Einleitung.....	18
1.1 Allgemein	18
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes	18
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	19
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
2.1 Fachgesetze.....	19
2.2 Übergeordnete Planungen	19
2.3 Schutzgebiete	20
2.4 Schutzobjekte.....	20

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	22
3.2 Schutzgut Mensch.....	22
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	23
3.4 Schutzgut Boden.....	35
3.5 Schutzgut Wasser.....	39
3.6 Schutzgut Fläche.....	40
3.7 Schutzgut Klima und Luft.....	40
3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
3.9 Schutzgut Landschaftsbild.....	41
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	42
3.11 Störfälle.....	42
3.12 Abfall.....	42
3.13. Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
3.14 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	43
4. Alternative Planungen	43
4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung..	43
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
5. Eingriffsregelung	43
5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	43
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	44
5.3 Eingriffsbilanzierung.....	46
5.4 Kompensationsmaßnahmen.....	50
6. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen	50
7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	50
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
9. Quellen	51
10. Sonstiges	52

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.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zwischen dem 27.04.2020 und dem 29.05.2020 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen wurden insbesondere das Schallschutzgutachten und das Bodengutachten ergänzt und angepasst. Zum Thema Schallschutz wurden die nördlich des Plangebietes liegenden Windkraftanlagen und eine ebenfalls nördlich liegende landwirtschaftliche Lagerhalle in die gutachterliche Betrachtung einbezogen. Planänderungen haben sich daraus nicht ergeben. Eine zusätzliche Belastung ist ausgeschlossen. Das Bodengutachten wurde aufgrund der Anforderungen der Bodenschutz- und Wasserbehörden zum Thema Altlasten vertieft. Nunmehr werden u.a. konkrete Maßnahmen dargestellt, die notwendig sind, um ein Wohngebiet zu realisieren.

Aus der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Erschließungsplanung ergab sich die Anforderung, den Zufahrtsbereich auf die Wismarschen Straße geringfügig in Richtung Norden zu verschieben. Um insgesamt eine flexiblere Verteilung der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, entfielen die im Vorentwurf festgesetzten Stellplatzflächen. Diese sind nun in allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig.

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 Bauungszusammenhang, 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 12,5 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 vorhandene Gelände darf bis zu einem Maß von maximal 54,8 m über NHN (DHHN 92) aufgeschüttet werden. Aufschüttungen werden nicht auf die GRZ angerechnet. Eine Aufschüttung ist insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes notwendig um eine zweckmäßige Schmutz- und Regenwasserableitung in Richtung Wismarsche Straße zu ermöglichen.

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.

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.

Die notwendigen Stellplätze müssen im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Besucherstellplätze, da das Plangebiet vollständig privat erschlossen wird. An der Wismarschen Straße sind im Umfeld des Plangebietes keine entsprechenden Stellplätze vorhanden.

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	1.408
WA 2	4.332
WA 3	1.558
Abschirmgrün, privat	459 m²
Straßenverkehrsfläche (Wismarsche Straße)	644 m²
Fläche für Entsorgungsanlagen	71 m²
Summe	8.475 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. Über das Leitungsnetz des Zweckverbandes kann im Planungsbereich Löschwasser in einem Umfang von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Damit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

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 Wasserefassung 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 beim Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 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. Westlich des Plangebietes sind allerdings insgesamt 15 Windenergieanlagen vorhanden. Die Entfernungen zum Plangebiet betragen 970 m bis 2.850 m. Die Emissionsdaten wurden vom LUNG übergeben. Die Beurteilungspegel wurden nach dem Interimsverfahren berechnet. Sie

liegen im kritischen Nachtzeitraum bei 40 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) wird eingehalten.

Im kritischen Nachtzeitraum besteht eine Vorbelastung durch die Firma C-R-Transporte. Im regulären Betrieb wird ein LKW 5.30 Uhr mit einem Radlader beladen. Der Beurteilungspegel beträgt am nächstgelegenen Immissionsort IO 3 40 dB(A). An den anderen Immissionsorten im Plangebiet berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 33 und 35 dB(A). Für die Gesamtbelastung berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 39 und 43 dB(A). Es kommt somit in der Summation zu einer Überschreitung der Lärmgrenzwerten im westlichen Teil des WA 3 um bis zu 3 dB(A) in einem Teil des Nachtzeitraumes. Schlafräume sind daher in Richtung Osten auszurichten.

Weiterhin wurden eine Milchviehanlage und eine Biogasanlage betrachtet. Südlich der Milchviehanlage und der Biogasanlage bestehen ausgedehnt Wohnnutzungen. Ca. 300 m sind mehrere Wohnblöcke gelegen. An diesen Wohnblöcken müssen durch die Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Im Plangebiet mit einer Entfernung von ca. 850 m liegen die Beurteilungspegel mindestens 6 dB unter denen im Wohngebiet. Es ist also sicher von einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen.

Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand, kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Zielsetzung der Stadt ist die Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden auf einem vergleichsweise schmalen Grundstück. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang des Bahngrundstücks würde eine beengte Situation entstehen. Darüber hinaus würden Flächen entfallen auf denen notwendige Stellplätze geschaffen werden müssen. Daher 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.

- Zum Schutz vor gewerblichen Immissionen sind Schlafräume im WA 3 in Richtung Osten auszurichten.

5. Eigentumsverhältnisse

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

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine Begehung des Plangebietes erfolgte am 21.03.2019. Für die artenschutzrechtliche Einschätzung wurde das Plangebiet gesondert von einem Gutachter begangen.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt Kröpelin innerhalb der Siedlungslage 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. Westlich des Plangebietes grenzen Sukzessionsflächen bzw. 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 Flächen 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. Der westliche Bereich des Plangebietes wurde ehemals gewerblich als Lagerfläche genutzt. Hier befinden sich kleinere Ruinen ehemaliger Baracken.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen.

Ausführliche Informationen zum Planungsinhalt und Planungszielen sind im städtebaulichen Teil der Begründung enthalten.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG, ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG, ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG, ▪ BImSchV
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 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. Kleinräumiger 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.

2.3 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.

2.4 Schutzobjekte

Etwa 90 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer am Rande der Siedlungslage, das gemäß Geo-Portal M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V darstellt (DBR-02889). Neben dem genannten Gewässer wird im Geodaten-Portal ein weiteres Gewässer aufgeführt, das jedoch nicht mehr vorhanden ist. An das vorhandene Gewässer angrenzend, steht eine Baumgruppe von älteren Weiden, die an landwirtschaftliche Flächen anschließt und somit als Feldgehölz einzustufen ist.

Zwischen Plangebiet und geschützten Biotopen liegen das Bahngleis, Gehölze und Gebäude, so dass hier deutliche Wirkungsbarrieren vorliegen, die mögliche erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Biotope abschirmen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind dennoch mittelbare Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzone 2 (siehe 5.3) zu berücksichtigen.

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. Parallel zum Planverfahren wurde der Baum vom Sachverständigen Franiel begutachtet mit dem Ergebnis, dass durch fortgeschrittenen pilzbedingten Holzabbau (Weißfäule) die Standsicherheit des Baumes nicht mehr gewährleistet werden kann. Der Baum wird daher gerodet und durch die Anpflanzung von drei Bäumen ausgeglichen. Der Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde (30.06.2020) liegt vor. Als Ausgleich ist ein Baum auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen und zwei Bäume sind innerhalb des Stadtgebietes zu pflanzen.



Abb. 2: Linde an der derzeitigen Hofeinfahrt des Plangebietes

Innerhalb des Hofes stehen 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, die größtenteils zur Baufeldvorbereitung bzw. im Zuge der Rückbaumaßnahmen gerodet werden sollen. Ein Ausgleich erfolgt entsprechend der Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass M-V (siehe 5.3).

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Bestand

Lärm: Für das Plangebiet sind als Emissionsquellen der Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr), ein Windpark in 1.000 m Entfernung sowie das Gewerbe westlich des Plangebietes zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung erfolgte durch das Büro Lärmschutz Seeburg.

Geruch und Luftschadstoffe: In einer Entfernung von ca. 850 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Milchviehanlage und eine Gülleanlage und in 1.000 m Entfernung wird nördlich des Plangebietes eine Biogasanlage betrieben.

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

Planung und Bewertung

Lärm: Die Orientierungswerte für den Verkehr werden tags und nachts teilweise in bestimmten Bereichen der geplanten Baugrenzen überschritten. Die vom Gewerbe ausgehenden Lärmemissionen unterschreiten die Orientierungswerte. Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige BewohnerInnen zu gewährleisten, sind die Festsetzungsvorschläge aus dem Gutachten in den Bebauungsplan zu übernehmen (siehe 4./Teil 1 der Begründung).

Geruch und Luftschadstoffe: Hinsichtlich der genannten landwirtschaftlichen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall, Geruch und Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 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

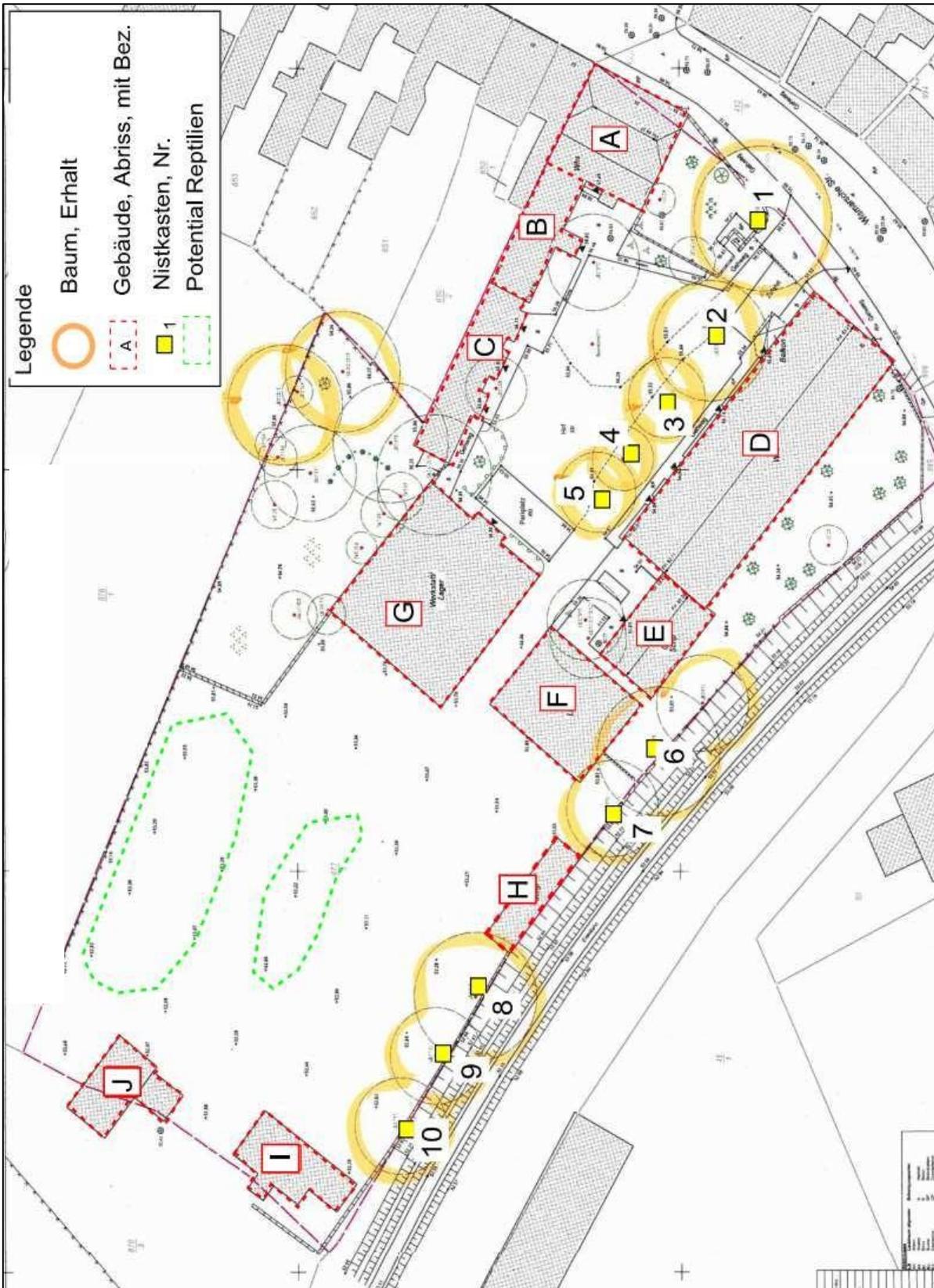
Bei den Morgenkartierungen wurde auf das Verhören der Gesänge sowie auf Sichtbeobachtungen von revier- und brutanzeigendem Verhalten der Vögel geachtet. Aufgrund der Bedingungen vor Ort lag der Fokus auf gebäude- und gehölzbrütenden Arten. Als potentielle *Brutvögel*, d.h. Individuen, die voraussichtlich 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 Kröpelin - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße" - Entwurf

Tabelle 2: 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>Hausperlings</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" - Entwurf

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
			<p><u>Brutvögel</u> 1 Brutplatz <i>Hausesperling</i> (<i>Passer domesticus</i>) <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Verlust einer Brutstätte des <i>Hausesperlings</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</i> (<i>Phoenicurus 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" - Entwurf

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
Gebäude G	Werkstattgebäude, Flachdach, einsturzfähig, 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" - Entwurf

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" - Entwurf

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.

3.3.3 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 A_{CEF} 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 sind bauvorgezogen in Form einer CEF-Maßnahme Nisthilfen in funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden bzw. anzubringen:

Tabelle 3: 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 Natur-
schutzbehörde 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 Nistkästen 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.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

3.4.2 Methodik

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten genutzt. In Vorbereitung auf das Vorhaben wurden geotechnische Untersuchungen vom Ingenieurbüro H.S.W. – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH (Stand: wird ergänzt) erstellt, das Aussagen zum anstehenden Böden, Tragfähigkeit, Bodenbelastung und Altlasten enthält.

Es erfolgten entsprechende Auswertungen durch die Gutachter bzw. beauftragte Umweltlabore.

Das Plangebiet wurde insgesamt durch 11 Sondierbohrungen bis in eine Tiefe von max. 7,2 m unter Terrain sowie 8 Schurfgruben bis in eine Tiefe von max. 2,5 m unter Terrain erkundet.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Peter et al. 2009).

3.4.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im gesamten Plangebiet wurden sandig und schluffige Auffüllungen, teilweise vermischt mit Bauschutt, mit Mächtigkeiten von 0,8 m bis 2,6 m nachgewiesen. Die größeren Mächtigkeiten sind vor allem im westlichen Bereich anzutreffen. Im Untergrund stehen zunächst glazifluviatile Sande und Kiessande an. In Teilbereichen folgt unter den glazifluviatilen Sanden weicher Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel. Geschiebemergel in halbfester Konsistenz wurde im Westen des Plangebietes ab einer Teufe von 4,6 bis 6,4 m unter Gelände erkundet. In Teilbereichen wurde in den über dem

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Aufgrund der ehemaligen gewerblichen und Wohnnutzung ist der Boden schon weitestgehend vorbelastet und verändert. Er diente als Baugrund, Lagerfläche und Gartenland. Dieser Teilfunktion wird eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen	Durch die Aufschüttungen und Versiegelungen weist der Boden nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Als Lebensraum hat der Boden nur in unversiegelten und unverdichteten Bereichen eine Bedeutung. Es wird insgesamt eine eher geringe Bedeutung der Lebensraumfunktion abgeleitet.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Wird ergänzt
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Der Nährstoffhaushalt wurde nicht untersucht. Aufgrund der Vorbelastung des Bodens sind Aussagen zu dieser Teilfunktion nicht relevant.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	Wird ergänzt
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Wird ergänzt
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	In Bereichen, wo bindiges Bodenmaterial angetroffen wurde, ist von einer stärkeren Rückhaltung des Bodenwassers auszugehen. Die bindigen Deckschichten des Bodens nehmen eine wichtige Funktion als Schutz des ersten Grundwasserleiters ein. Insgesamt wird dem Boden als Filter für nicht sorbierbare Stoffe eine mittlere Leistungsfähigkeit zugeschrieben.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv der Naturgeschichte	Es sind keine naturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt.
	Archiv der Kulturgeschichte	Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich voraussichtlich Bodendenkmale. Folglich kommt dieser Teilfunktion eine besondere Bedeutung zu.

3.4.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag
wird ergänzt

Wirkfaktor Versiegelung

Durch das Vorhaben werden insgesamt 1.800 qm Boden durch Allgemeine Wohngebiete versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden unwiederbringlich seine Funktion als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbaugeschehen, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Da die zu überbauenden Flächen teilweise durch Versiegelung vorbelastet sind, wird eine geringe Erheblichkeit abgeleitet.

Wirkfaktor Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und durch die Lagerung von Baumaterialien kommt. Angesichts der Vorbelastung des Bodens, ist dies als vernachlässigbar anzusehen.

Wirkfaktor Stoffeinträge

Im Bereich der Zufahrt und Stellplätze ist durch Pkw mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen Anlagen zur Regenentwässerung und Schadstoff-Rückhaltung integriert werden. Auf diese Weise wird eine Belastung des Bodens mit schädlichen Stoffeinträgen reduziert.

Wirkfaktor Grundwasserstandsänderungen

Grundwasserstandsänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brach liegen oder als Wohngebiet genutzt werden. Somit wären keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustandes der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten.

3.4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei:

Maßnahmen zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Versiegelung:

- Es werden Grünflächen geschaffen. Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche werden die Bodenteilfunktionen durch die Bepflanzung verbessert im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation.

Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen:

- In Bereichen der Zufahrt und der Stellplätze sind Anlagen zur Regenentwässerung und Schadstoff-Rückhaltung zu integrieren.

Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:

- Innerhalb des Plangebietes erfolgt teilweise eine Bodensanierung zur Beseitigung von Altlasten.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen und der allgemeinen Wohngebiete sind Gehölzanzpflanzungen vorgesehen (Stärkung aller Bodenteilfunktionen).
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe 5.).

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Grundwasser

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung 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.

Planung und Bewertung

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. Daher ist auch eine Verwertung der belasteten Böden innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die Grundwasserqualität zu erwarten. Das Regenwasser wird aufgefangen und vorgereinigt dem Regenwasserableitungssystem zugeführt.

Auch eine örtliche Absenkung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten, da im Gründungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter besteht.

3.5.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer.

3.6 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Teilweise sind Flächen durch Siedlungsnutzung bereits versiegelt.

Planung und Bewertung

Gemäß Festsetzungen ist eine Neuversiegelung von 3.600 qm geplant. Die dafür in Anspruch genommene Siedlungsfläche ist aufgrund ihrer Nutzung stark vorbelastet und bereits teilweise durch bestehende Versiegelung „verbraucht“. Das Plangebiet ist auch nicht mit der offenen Landschaft oder sensiblen Naturräumen verbunden. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird daher als von geringer Erheblichkeit eingestuft.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Klima der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock wird durch die maritimen Einflüsse geprägt. Im Plangebiet mit seiner Lage weit südlich der Ostsee ist dieser Einfluss weniger stark ausgeprägt. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) wird das Gebiet als niederschlagsnormal dargestellt. Vorbelastungen sind durch die ausgebauten verkehrlichen Anlagen mit Autobahn und Landesstraßen als Emissionsquellen (Lärm, Staub, Schadstoffe) gegeben.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Siedlungslage eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Lokalklimatisch ist der vorhandene Strauch- und Baumbestand von Bedeutung.

Planung und Bewertung

Infolge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen und einer diesbezüglich höheren Dichte von versiegelten Flächen werden im größeren Umfang wärmeerzeugende Oberflächen geschaffen. Die Beseitigung des Gehölzbestandes befördert diesen Effekt.

Die Anpflanzung von neuen Gehölzen wirkt einer lokalen Erwärmung mittel- und langfristig teilweise entgegen.

Im Hinblick auf die Zunahme von Wohneinheiten im Vergleich zum Bestand, ist mit einer leichten Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dadurch wird der Anteil an Treibhausgasemissionen ansteigen.

Aufgrund der Vorbelastung der Flächen und der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens werden die Umweltauswirkungen auf das lokale Kleinklima mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 05.05.2020 liegt der östliche Bereich des Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmals, das sich außerhalb des Plangeltungsbereiches weiter nach Norden und Südosten erstreckt.

Bewertung

Die Kennzeichnung des Bodendenkmals wird in die Planzeichnung übernommen. Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde kann die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, kann eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ausgeschlossen werden. Andere Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.9 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt. Offene Landschaftsräume sind von der Planung somit nicht betroffen. Als ortsbildprägend sind die Kastanien am Bahndamm sowie die ältere Linde an der Zufahrt des Grundstückes im Osten des Plangebietes zu werten, auch, weil in diesem Straßenabschnitt keine weiteren Bäume vorhanden sind.

Bewertung

Für das Vorhaben werden innerstädtisch bereits genutzte Siedlungsflächen bzw. -brachen genutzt. Dadurch wird ein Eingriff in beispielsweise offene Landschaften vermieden, was positiv zu werten ist. Das Landschaftsbild ist in diesem Sinne somit nicht von dem Vorhaben betroffen. Als ortsbildbeeinträchtigend ist hingegen die Beseitigung der Linde an der Zufahrt und weiterer Linden im Hof zu werten, auch hinsichtlich der geplanten dichten Bebauung. Ein Erhalt des Baumbestandes würde als optischer

Ausgleich fungieren. Daher wird der Eingriff in das Schutzgut mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Bestand

Die geplanten allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen werden innerörtlich ausgewiesen, in einem Bereich der durch Siedlungsnutzung bereits geprägt ist. Durch diese Nutzung wurden insbesondere die Schutzgüter Wasser und Boden beeinträchtigt. Und trotz dieser Nutzung haben sich teilweise schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten diesen Siedlungsbereich als Lebensraum angeeignet.

Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter betroffen.

Planung und Bewertung

Die Versiegelung führt im Bereich unbelasteter Böden zu einem unwiederbringlichen Verlust von Fläche und natürlichem Boden, was sich wiederum auf die Leistungsfähigkeit der Bodenteilfunktionen und die Verfügbarkeit von Lebensräumen von Tieren auswirkt. Die Beseitigung des Baumbestandes und die hohe Dichte an Gebäuden führen zu einem nachhaltigen Eingriff in das Ortsbild. Damit einher geht eine lokalklimatische Erwärmung des Plangebietes bzw. der künftigen Wohngebiete sowie der näheren Umgebung. So hängen die Umweltauswirkungen, die das Vorhaben auf die Schutzgüter hat, miteinander zusammen.

Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes keine Störfallbetriebe vorhanden.

3.12 Abfall

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt im Teil 1 der Begründung beschrieben. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.13. Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt. Kumulierende Auswirkungen z.B. in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung, sind nicht zu erwarten.

3.14 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Mittel
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Luft und Klima	Mittel
Wasser	Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen
Landschaftsbild	Mittel
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Gering

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die festgestellten Umweltauswirkungen bilanziert und durch interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Brache und Wohngebiet bestehen.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Flächen im Stadtgebiet wären in Bezug auf ihre natürlichen Ressourcen und Schutzwürdigkeit weitaus sensibler. Insofern stellt der ausgewählte innerörtliche Bereich eine geeignete Fläche dar.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Kröpelin werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der "*Hinweise zur Eingriffsregelung*" (HzE) (Neufassung 2018) des LUNG erstellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im Innenbereich befinden. Hier wurden die Baufeldfreimachung, der Abriss und die Errichtung neuer Gebäude, einschließlich Nebenanlagen, bereits in Einzelverfahren beantragt und zugelassen. Da hier somit eine Planung nach § 34 BauGB erfolgt, wird das WA 1 bei der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 14 ausgeklammert.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

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.

Der östliche von Wohnhäusern, Nebengebäuden und Ziergärten geprägte Bereich des Plangebietes wird aufgrund der Lage als Altstadt (OKA) aufgenommen. Ein Teil der Wismarschen Straße (OVL) wird ebenso in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der westliche Teil des Plangebietes ist eine ehemals gewerblich genutzte Fläche und wurde im Jahr 2018 beräumt. 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.

Südwestlich der Bahngleise, zwischen Gärten und Acker liegen nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop, die in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben.

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biotopwert	Flächengröße gesamt innerhalb des Plangeltungsbereiches in m ²
Biotoptypen innerhalb des Plangebietes				
OKA	14.1.1	Altstadt	0,7	3.124
OKA- § 34 BauGB	14.1.1	Altstadt (nicht eingriffsrelevant)	1	1.408
OVL	14.7.5	Straße	0	644
OBV	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1,4	3.299
				Summe: 8.475

* Innerhalb des Plangebietes stehen mehrere Wohn- und Nebengebäude die zum Rückbau bestimmt sind. Diese bereits im Bestand versiegelten Bereiche werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Dazu wird der Versiegelungsgrad in den betroffenen Biotoptypen ermittelt und vom Biotopwert abgezogen (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 6: Versiegelungsgrad und Ermittlung Biotopwert

Biotoptyp	Versiegelungsanteil in %	Abgeleiteter Biotopwert
OBV	6,4	1,4
OKA (ohne § 34-BauGB-Bereich)	32,7	0,7

5.3 Eingriffsbilanzierung

Lagefaktor

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

5.3.1 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus den im Plangebiet liegenden Flächen des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 7: Eingriffsbilanz Biotopverlust

Biototyp M-V	Flächenverbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Altstadt	2.878	0,7	0,75	1.511
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	3.299	1,4	0,75	3.464
Summe:	6.177		Summe:	4.975

5.3.2 Eingriff durch Versiegelung

Im Bebauungsplan wurde innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Mit einer möglichen Überschreitung zugunsten von Nebenanlagen bedeutet das, dass in der Eingriffsbilanz 60 % der für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Flächen als voll versiegelt berücksichtigt werden. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird als voll versiegelte Fläche zugrunde gelegt.

Tabelle 8: Bilanzierung der geplanten Versiegelung im Plangebiet (ohne § 34 BauGB-Bereich)

Biototyp M-V	Formel Flächenverbrauch	Flächenverbrauch in m ²	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m ² EFÄ]
Allgemeine Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und WA 3)	5890 x 0,6	3.534	0,5	1.767
Fläche für Versorgungsanlagen		74	0,5	37
	Summe versiegelte Fläche:	3.608	Summe:	1.804

5.3.4 Mittelbare Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigung)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind

der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohngebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tabelle 9: Wirkzonen und Wirkbereiche (HzE, S. 5 und Anlage 5)

Wirkzone	Wirkbereich	Wirkfaktor
Wirkzone 1	50 m	0,5
Wirkzone 2	200 m	0,15

Es ist zu berücksichtigen, dass sich zwischen Plangebiet und geschützten Biotop die unter 2.3 genannten Wirkbarrieren befinden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotop ausgeschlossen werden kann.

Die mittelbare Beeinträchtigung der im Wirkraum festgestellten geschützten Biotop, werden wie folgt bilanziert:

Tabelle 10: Geschützte Biotop im 200 m Wirkradius außerhalb des Plangebietes

Code	Nummer	Biototyp M-V	Biotopwert	Flächengröße gesamt innerhalb des Plangeltungsbereiches in m ²
Biototypen außerhalb des Plangebietes				
SE	5.4	Nährstoffreiche Stillgewässer	6	325
BFX	2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	6	1.465
				Summe: 1.790

Tabelle 11: Eingriffsbilanzierung mittelbarer Beeinträchtigungen

Biototyp M-V	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
Wirkzone II				
Permanentes Stillgewässer (SE)	325	6	0,15	293
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	1.465	6	0,15	1.319
				1.611

Im Folgenden werden die Eingriffswerte tabellarisch in einer Übersicht zusammengestellt.

Tabelle 12: Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Art der Beeinträchtigung	Eingriffsflächenäquivalent in m ² (EFÄ)
Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung	5.104
Versiegelung	1.804

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

Mittelbarer Eingriff (Wirkzonen)	1.611
Summe Eingriff	8.519

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Ergänzung folgt

6. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Tabelle 13: Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen (siehe auch 2.2)

Nr. der Festsetzung (siehe Teil B Text)	Begründung
4.1	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 Anpflanzungen dienen einerseits der Abschirmung von Lärmimmissionen, die vom Bahn- und Straßenverkehr ausgehen. Andererseits übernehmen die Gehölzanpflanzungen wichtige ökologische Funktionen als beispielsweise Nist- und Nahrungshabitate von Brutvögeln. Vor dem Hintergrund der großflächig beseitigten Gehölze im Plangebiet, die mehreren Vogelarten als Lebensraum dienten, kann auf diese Weise der Lebensraumverlust minimiert werden.
4.3	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	Es wurden bewusst einheimische und standortgerechte Gehölze ausgewählt, um den ökologischen Wert der Anpflanzungen zu erhöhen.

7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Vorentwurf und der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 25a, der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe 9.) verwendet.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse

- der geotechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro H.S.W;.../2020),
- der schalltechnischen Untersuchung (Lärmschutz Seeburg, 30/07/2020),
- - Artenschutzrechtliche Zwischeneinschätzung (01/04/2019) und Artenschutzrechtliche Bewertung von Abrissgebäuden (04/12/2019; beide Büro für Freilandkartierung, Daniel Meisel).
-

verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine weiteren Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken aufgetreten. Unter Berücksichtigung des siedlungsnahen Entwicklungsraumes sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Kröpelin wird mit dem Bebauungsplan Nr. 14 ein innerörtliches Gebiet, das im Bestand als Brache und Wohngebiet ausgeprägt ist, für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Der Umweltbericht, als besonderer Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung vor allem Schutzgutfunktionen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit betroffen sind. Hervorhebenswert sind die Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser. Aufgrund der vorhandenen Altlasten und teilweise belasteten Auffüllsubstrate im Plangebiet.

Die Umweltauswirkungen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt oder wurden schon parallel zum Planverfahren erledigt (Fällanträge).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ diente eine Artenschutzrechtliche Erfassung und Bewertung. Im Ergebnis sind vor allem Gehölz- und Gebäudebrüter betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt. Zudem sind die festgesetzten Bauzeitenregelungen zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen. Bei Realisierung der festgesetzten und festgelegten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

9. Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verl. Eching.

GALK 2020: Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e. V.; Straßenbaumliste; Arbeitskreis Stadtbäume, www.galk.de; Abfrage vom 13.02.2020

GRLP MM/R: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Stand April 2007

Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: www.gaia-mv.de

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Peter et al. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

Südbeck et. al. 2005: Südbeck, Peter: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfszell 2005

10. 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