

BV/2021/593

Beschlussvorlage
öffentlich



Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor / Feldstraße Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 12.05.2021
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
-----------------------	-------------------------------------	--------------

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung beschließt die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße in der vorliegenden Fassung als Satzung.

Die Begründung zur Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Begründung

Anlass der Aufstellung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße waren Anträge von zwei Anwohnern in der Straße „Am Torfmoor“ und an der „Feldstraße“ für eine ergänzende Einfamilienhausbebauung. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Antragsteller, grenzen an bereits bebaute Flächen an und sind erschlossen. Die Stadt sieht eine ergänzende Bebauung in diesen

Bereichen als städtebaulich erstrebenswert an. Es können Wohngebäude in sinnvoller Abrundung der Ortslage nach Mordosten unter Beachtung des Immissionsschutzes von der Ortsumgebung der B 105 entstehen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird für den Teilgeltungsbereich 1 durch ein Ökokonto der Landesforst und für den Teilgeltungsbereich 2 durch die Anpflanzung einer heck in unmittelbarer Nähe zu den Ergänzungsflächen erbracht.

Problemstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat auf ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Aufstellungsbeschluss der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße nach den Maßgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Der Entwurf, der in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.02.2021 gebilligt wurde, wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme versendet.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus den Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine wesentlichen Änderungen. Im Vergleich zum Entwurf wurden folgende Hinweise in die Satzung aufgenommen:

- Das Ökokonto der Landesforst, dass für naturschutzrechtliche Eingriffe im Teilgeltungsbereich 1 herangezogen wird, wird konkret benannt.
- Vorhandene Versorgungsleitungen werden innerhalb von Leitungsrechten berücksichtigt.

Die Satzung kann nun für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Lösung

Die Stadtvertretung fasst den Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der vorliegenden Form (siehe Anlage).

Alternativen

Keine, zum Abschluss des Verfahrens ist der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gesetzlich vorgeschrieben. Der Beschluss dokumentiert den Willen der Stadt, die Zustimmung zur vorliegenden Satzung und die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Er ist Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen.

Finanzen

Die Kosten werden von den privaten Antragstellern übernommen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	21-05-12 Kröpelin ErgänzungSatzungTorfmoor-Feldstraße Abwägung
2	21-05-12 Kröpelin ErgänzungSatzungTorfmoor-Feldstraße Plan Satzungsbeschluss
3	21-05-12 Kröpelin ErgänzungSatzungTorfmoor-Feldstraße Begründung

	Satzungsbeschluss
--	-------------------

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin
für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.05.2021

**Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK**

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock]

iana.schmidt@stadt-kroepelin.de
Stadt Kröpelin
Bauamt
Markt 1
18236 Kröpelin

Bearbeiter:
Herr Butschkau
Tel. 0381-331 89 45
E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
BA/Schm	22.03.2021	110-506.61-056/IBS OT Kröpelin Am Torfmoor/Feldstraße	89463	15.04.2021

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung
der Stadt Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße im Ortsteil
Kröpelin, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 25.02.2021)
- Begründung zur Satzung (Entwurf, Stand: 25.02.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Satzungsentwurf:

1. Planungsinhalt

Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin im Bereich Am Torfmoor/Feldstraße für eine ergänzende Einfamilienhausbebauung, angrenzend an bereits bebaute Flächen.

Für die Stadt Kröpelin wird derzeit der Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Teilgeltungsbereiche der vorgelegten Satzung liegen ebenso wie die daran angrenzenden Flächen im Bereich der Straßen „Am Torfmoor“ und der Feldstraße innerhalb von Wohnbauflächen.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird im Folgenden behandelt:

zu 1. Die Ausführungen zu den Planungsinhalten werden zur Kenntnis genommen und seitens der Stadt Kröpelin bestätigt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße im Ortsteil Kröpelin wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Der Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße im Ortsteil Kröpelin ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einstufung kann die Stadt Kröpelin im Gemeindehauptort über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

Die beabsichtigte Planung erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Kröpelin in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV/SPNV usw.).

Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel, im östlichen Bereich der Stadt an der Straße „Am Torfmoor“ bzw. an der Feldstraße, die durch individuellen Wohnungsbau vorgeprägt sind, auf bereits erschlossenen Flächen eine ergänzende Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Damit wird gleichzeitig den Regelungen der o. g. LEP-/RREP-Programmsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprochen.

Die Planung wird im Amt unter der ROK-Nr. **2_014/21** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

zu 2. Die Stadt Kröpelin nimmt die Ausführungen zu den Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis.

zu 3. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Ziele der vorgelegten Ergänzungssatzung nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Hier getroffene Ausführungen zur landes- und raumordnerischen Beurteilung werden in der Begründung ergänzt.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan

Stadt Kröpelin
Am Markt 1
18236 Kröpelin

Bearbeitet von: Herr Schoppmeyer

Telefon: 038203 2263-0

Fax: 03994 235-422

E-Mail: baddoberan@ifoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.345-xxx/2021
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 28.04.2021

Ihr Schreiben vom 22.03.2021 – Posteingang 29.03.2021

Satzung der Stadt Kröpelin-Ergänzung für den Bereich Am Torfmoor / Feldstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit sich das Vorhaben „... über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor / Feldstraße“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme keine forstrechtlichen Belange festgestellt.

Ich weise Sie auf folgenden Sachverhalt hin, das

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hartmut Pencz

Leiter des Forstamt Bad Doberan

Die Stad Kröpelin nimmt zur Kenntnis, dass mit dem vorgelegten Satzungsentwurf keine forstrechtlichen Belange betroffen sind.

Nach Rücksprache mit Herrn Pencz (am 06.05.2021) sind keine weiteren Sachverhalte zu beachten.

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuer Nummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadt Kröpelin
Bauamt
Markt 1
18236 Kröpelin

bearbeitet von: Marcel Stehle
Telefon: 0385 588-67122
E-Mail: marcel.stehle
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12z-045/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 19.04.2021

**Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich "Am Torfmoor/ Feldstraße"
Ihr Schreiben vom 22.03.2021**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

1. zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:
2. Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) gibt es zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Um die Beachtung folgender Hinweise wird gebeten:

Landwirtschaft:
3. • Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
4. • Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme sind sicherzustellen.
5. • Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Post- und Hausanschrift sowie
Sitz der Amtsleiterin:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Besucheranschrift
Dienstgebäude Bützow:
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)
0385/588-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm

zu 1. Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

zu 2. Die Stadt Kröpelin nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU) keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ergänzungssatzung bestehen.

zu 3. Die Hinweise werden berücksichtigt. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung werden landwirtschaftliche Flächen nur in einem geringen Umfang (Teilgeltungsbereich 2) als Innenbereichsflächen einbezogen. Diese binden an die bebaute Ortslage an, sind erschlossen und bieten sich daher für eine Bebauung an. Die Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die jedoch keine große zusammenhängende Fläche darstellen. Auf diesen soll daher eine Hecke angepflanzt werden, die gleichzeitig zur Aufwertung des Ortsbildes dient.

Von Seiten des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird in der Stellungnahme zum Satzungsentwurf mitgeteilt, dass es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel auf bereits erschlossenen Flächen eine ergänzende Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Damit wird gleichzeitig den Programmsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesraumentwicklungsprogrammes sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes entsprochen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen zeitweilig in Anspruch genommene Flächen werden nach deren Abschluss wieder vollständig für eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit hergestellt.

zu 4. Der Hinweis wird beachtet, die Zugänglichkeit von landwirtschaftlichen Flächen wird weiterhin gewährleistet. Sofern im Rahmen künftiger Baumaßnahmen Drainagesysteme aufgefunden werden, ist die Funktionstüchtigkeit dieser weiterhin sicherzustellen.

zu 5. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Beteiligung der Eigentümer und Pächter ist erfolgt.

Immissionsschutz:

6. Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 950 m nordwestlich (Gemarkung Kröpelin, Flur 3, Flurstücke 106/3, 110/3, 111/3, 112/3 und 159) betreibt die AgriKultur Biogas Kröpelin GmbH eine Biogasanlage. Die Rohgas-Erzeugung beträgt 2,16 Mio Nm³/Jahr, die Durchsatzleistung beträgt 139,04 t/d.

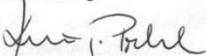
In ebenfalls einer Entfernung von ca. 950 m nordwestlich (Gemarkung Kröpelin, Flur 3, Flurstücke 30/13, 31/2, 32/2, 33/3, 34/4, 36/2, 107/2, 108/2, 109/3, 110/3, 110/4, 111/3, 111/4, 112/3, 112/4, 112/6, 113/5, 113/6, 120/3, 156, 157 und 159) betreibt die AgriKultur Kröpelin GmbH eine Milchviehanlage. Die Anlage hat 2196 Rinderplätze und 323 Kälberplätze.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagebetrieb Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Gerüchen, sowie Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

7. Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.
8. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Silke Krüger-Piehl

zu 6. Die Stadt Kröpelin nimmt die Hinweise zu den nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Kenntnis.

Zwischen dem Satzungsgebiet und den benannten Anlagen ist im Bestand bereits Wohnbebauung vorhanden. Es ist daher, aufgrund der von den Betrieben einzuhaltenden Emissionsgrenzwerten, und aufgrund der großen Entfernung davon auszugehen, dass es nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb der Ergänzungsflächen kommen wird.

Hinweise zu diesen Anlagen werden in der Begründung ergänzt.

zu 7. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sonstige seitens des StALU zu vertretende Belange nicht berührt werden.

zu 8. Die Hinweise werden seitens der Stadt zur Kenntnis genommen.

Landkreis RostockDer Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 KröpelinBei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan**Ihr Zeichen:** BA/Schm
Unser Zeichen: 058-058n-SA00400-
E210225**Name:** Annemarie Hase
Telefon: +49 3843 755-61121
Telefax: +49 3843 755-10800
E-Mail: Annemarie.Hase@lkros.de
Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10**Datum:** 29.04.2021**Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor / Feldstraße****hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 25.02.2021) abgegeben:

Mit der Aufstellung der im Betreff genannten Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB wird die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin im Bereich Am Torfmoor / Feldstraße für eine zusätzliche Wohnbebauung, angrenzend an bereits bebaute Flächen, angestrebt.

Für das Gemeindegebiet der Stadt Kröpelin wird derzeit ein Flächennutzungsplan erarbeitet. Dieser befindet sich zurzeit in der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Geltungsbereiche der vorliegenden Satzung liegen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Bestimmung von Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB ge-

Hauptsitz Güstrow Am Wall 3 - 5 18273 Güstrow Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10800	Außenstelle Bad Doberan August-Bebel-Straße 3 18209 Bad Doberan Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10810	Allgemeine Sprechzeiten: Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 17:00 Uhr und nach Vereinbarung	Internationale Bankverbindung: Ostseesparkasse Rostock BIC: NOLADE21ROS IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11 Internet: www.landkreis-rostock.de E-Mail: info@lkros.de
--	--	--	--

Die Stellungnahme des Landkreises wird im Folgenden behandelt:

Die Stadt nimmt die Ausführungen zu den Planungszielen für die Satzung sowie für den Flächennutzungsplan zur Kenntnis.

zu 1. Die Stadt nimmt diese Anregung zur Kenntnis. Aus Sicht der Stadt ist die Aufnahme von weiteren Festsetzungen nicht erforderlich. Eine Prägung und Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt durch angrenzende Bebauung.

troffen werden. Es wird angeregt, zu prüfen, ob hierbei einzelne Festsetzungen hinsichtlich der einzubeziehenden Flächen in der Satzung in Frage kommen würden. Denkbar wären z. B. Festsetzungen in Bezug auf die überbaubare Grundstückfläche und Festsetzungen zur Höhe der Vorhaben bzw. der baulichen Anlagen, sodass ein Einfügen in den Rahmen gewährleistet ist.

2. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB)

Nach § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB sind auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach S. 4 dieser Vorschrift soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Begründung zur Satzung ist demnach noch eine Analyse zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung beizufügen.

3. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

4. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Umweltamt (Amt 66)
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 23.04.2021
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 29.03.2021
 - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 26.03.2021
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 22.04.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

zu 2. Die Hinweise werden seitens der Stadt beachtet.

Es werden Flächen in den Innenbereich einbezogen, die bereits heute als Gartenflächen (Teilgeltungsbereich 1) genutzt werden.

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in einem geringen Umfang (Teilgeltungsbereich 2) als Innenbereichsflächen einbezogen. Diese binden an die bebaute Ortslage an, sind erschlossen und bieten sich daher für eine Bebauung an. Die Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die jedoch keine große zusammenhängende Fläche darstellt. Auf dieser soll daher eine Hecke angepflanzt werden, die gleichzeitig der Aufwertung des Ortsbildes dient.

Von Seiten des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird in der Stellungnahme zum Satzungsentwurf mitgeteilt, dass es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung, mit dem Ziel auf bereits erschlossenen Flächen eine ergänzende Einfamilienhausbebauung zu entwickeln, handelt. Damit wird gleichzeitig den Programmsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesraumentwicklungsprogrammes sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes entsprochen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt mit Möglichkeiten für eine Innenentwicklung auseinandergesetzt. So ist langfristig, z.B. die Umnutzung von Garagenstandorten und Kleingärten, vorgesehen. Diese Flächen können jedoch den bestehenden Bedarf nicht decken.

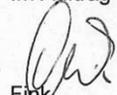
Die Begründung wird ergänzt.

zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Siegelung erfolgt nach dem Satzungsbeschluss bzw. der Bekanntmachung.

zu 4. Die Fachstellungen der Ämter werden im Folgenden behandelt.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Fink
Amtsleiter

Anlage:
Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises Rostock

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 23.04.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-166

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058-058-SA00400-E210225

Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße
Vorhabensträger: Stadt Kröpelin

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird wie folgt zum Entwurf Stellung genommen:

1. KM1
Der Ausgleich durch ein Öko-Konto der Landesforst ohne Angabe des Inhaltes der Maßnahme wird nicht für Eingriff in Natur und Landschaft anerkannt.
2. KM2
Es ist nachzuweisen, in welcher Form die Umsetzung der KM2 erfolgen soll. Darüber hinaus ist die Fläche der KM2 dauerhaft rechtlich zu sichern. Die Maßnahme wird im Kompensationskataster erfasst.
3. Erhaltungsfläche
In § 2 Abs.1 der Satzung ist aufnehmen, dass die Erhaltungsfläche bei Abgang zu ersetzen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

zu 1. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Angabe des Ökokontos wird in den Unterlagen ergänzt. Es wurde die entsprechende Anzahl an Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald am Moorbruch bei Everstorf“ (NWM-034) reserviert. Bei dieser Maßnahme wird ein Wirtschaftswald in einen Naturwald überführt. Dabei wird dauerhaft auf die Nutzung alter Laubwälder (Bestandsalter mindestens 150 Jahre) auf Mineralstandorten verzichtet. Der Reservierungsbeleg wurde der Unteren Naturschutzbehörde zugesandt. Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor.

zu 2. Die Anregung wird berücksichtigt. Klarstellend wird der Durchführungszeitraum für die Maßnahme sowie der Grundstückseigentümer als Verantwortlicher für die Realisierung benannt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fläche im Kompensationskataster erfasst wird.

zu 3. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung unter Punkt § 2 Abs. 1 wird entsprechend ergänzt.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 29.03.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-166

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058-058-SA00400-E210225

Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße
Vorhabensträger: Stadt Kröpelin

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Zweckverbandes KÜHLUNG.

Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Gez. Ilona Schullig

Die Stadt Kröpelin nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde keinen Bedenken gegen den Entwurf der Satzung bestehen.

Die Hinweise zur wasserwirtschaftlichen Erschließung werden berücksichtigt. Der Zweckverband Kühlung wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und ist erneut im Rahmen der Grundstücksererschließung zu beteiligen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zwischen dem Zweckverband und den künftigen Bauherren abzuschließen.

Die Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz sind künftig zu beachten. Sie werden unter den Hinweisen sowie in der Begründung ergänzt.

Die allgemeinen Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 26.03.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-166

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058-058-SA00400-E210225
Vorhaben: **Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße Stadt Kröpelin**
Vorhabensträger: **Stadt Kröpelin**

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

Hinweise:

Bodenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen nach den Regelungen des BBodSchG werden vom Landrat des Landkreises als untere Bodenschutzbehörde getroffen. Ich bitte um Änderung / Richtigstellung in den Planunterlagen.

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

gez. Hadler

Die Stadt nimmt die Hinweise zum Prüfungsgegenstand zur Kenntnis.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände zur vorgelegten Ergänzungssatzung bestehen.
Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass für die Ergänzungsflächen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

Der Hinweis zur zuständigen Behörde wird in den Satzungsunterlagen berücksichtigt.

Die weiteren Hinweise werden im Rahmen der Satzungsaufstellung zur Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 22.04.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-166

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058-058-SA00400-E210225
Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße
Vorhabensträger: Stadt Kröpelin

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Satzungsentwurf.

Zur Beurteilung der Straßenverkehrsimmissionen durch den Verkehr auf der B 105 auf das Satzungsgebiet wurde durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock eine Schalltechnische Stellungnahme mit schlüssigen Hinweisen zum Schallschutz erarbeitet. Diese Hinweise wurden durch die Stadt Kröpelin bewertet und sinngemäß in den Satzungstext aufgenommen

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen den Satzungsentwurf keine Bedenken bestehen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass anhand der erarbeiteten Schalltechnischen Stellungnahme schlüssige Hinweise erarbeitet wurden, die sinngemäß in die Satzung aufgenommen wurden.

Von: schreiber@wbv-mv.de
Gesendet: 30.04.2021 06:31
An: Jana Schmidt
Betreff: Stellungnahme

S 21-058-00

Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße

Entwurf Stand 25.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Gleiches gilt auch die externe Kompensationsmaßnahme 2 (Feldhecke).

Sollten die Einleitmengen von Niederschlagswasser in Gewässer II. Ordnung durch die Maßnahme verändert werden, sind konkrete Abstimmungen mit uns sowie eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. **Der verrohrte Stadtbach ist auf Grund des baulichen Zustands nicht in der Lage, zusätzliche Einleitmengenaufzunehmen und schadlos abzuführen.**

Mit freundlichen Grüßen

Marco Schreiber
Geschäftsführer

—
Wasser- und Bodenverband
Hellbach – Converter Niederung
Wismarsche Straße 51 | 18236 Kröpelin

Telefon 038292-7326 | Mobil 0171 64 52 986
schreiber@wbv-mv.de | wbv-hellbach.de

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zugestimmt wird.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich in Nähe des Satzungsgebietes keine Gewässer II. Ordnung befinden und mögliche Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich sind.

Die Hinweise zum verrohrten Stadtbach nimmt die Stadt zur Kenntnis. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Kühlung vorgesehen. Der Zweckverband hat im Rahmen seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Erschließung grundsätzlich möglich ist. Der Anschluss erfolgt aufgrund der gültigen Satzung des Zweckverbandes.

Ihr Wasser. Unser Element.

Zweckverband KÜHLUNG 
Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung

Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG · Kammerhof 4 · 18209 Bad Doberan

Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin

Ansprechpartner

Name **Norman Trapp**
Zeichen **T5110**
Telefon **038203 713-510**
Fax **038203 713-10**
Email **n.trapp@zv-k-dbr.de**

PK	Interner Vermerk	Vorgang	Beleg	Datum
1025738	STEL T - 1.4 T	IBS		12.04.2021

**Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor / Feldstraße
Stellungnahme zum Entwurf vom 25.02.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Belange des Zweckverbandes KÜHLUNG (ZVK) geben wir folgende Stellungnahme ab.

Teilgeltungsbereich 1: Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser vorstellbar. Die Erschließung kann nur über das südlich gelegene Privatgrundstück erfolgen. Derzeit stehen die Ergänzungsfläche und dieses Grundstück im selben Eigentum. Es ist darauf zu achten, dass bei einem zukünftigen Verkauf der Ergänzungsfläche die Ver- und Entsorgungsleitungen privat zu sichern sind. Die Anschlüsse müssen hergestellt werden. Die Kosten für die Herstellung der Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Gemäß den Satzungen des ZVK werden mit Erschließung des Grundstückes einmalige Anschlussbeiträge erhoben.

Teilgeltungsbereich 2: Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser möglich. Die Anschlüsse müssen hergestellt werden. Die Kosten für die Herstellung der Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Gemäß den Satzungen des ZVK werden mit Erschließung des Grundstückes einmalige Anschlussbeiträge erhoben.

Unter Beachtung der gegebenen Hinweise wird seitens des ZVK dem vorliegenden Entwurf zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Lehmann
Geschäftsführer


Roy Wisoschinski
SGL Investitionen/Anschlusswesen

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) wird im Folgenden behandelt.

zu Teilgeltungsbereich 1: Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Erschließung mit Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser möglich ist. In der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen privatrechtlich zu sichern sind.

zu Teilgeltungsbereich 2: Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Erschließung mit Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser möglich ist.

Die Hausanschlüsse sind neu herzustellen. Dazu werden vertragliche Regelungen zwischen den künftigen Bauherren und dem ZVK erforderlich. Gemäß den gültigen Satzungen des ZVK werden Anschlussbeiträge erhoben.

Die Stadt Kröpelin nimmt zur Kenntnis, dass unter Beachtung der gegebenen Hinweise dem Satzungsentwurf zugestimmt wird.



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister
Markt 1
18236 Kröpelin

Registrier-Nr.: 21_0731

Telefon: 0381 805-1999

E-Mail: netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
Frau Schmidt, 22.03.2021	TNG	805-1999 30.03.2021

Ihr Vorhaben: **Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“.

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

n.v. Froundus *i.A. Reibauer*

Die Auskunft zum Gasnetz der Stadtwerke wird nachfolgend behandelt. Die Hinweise zu den anliegenden Bestandsplänen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine weiteren Leitungsbestände im Satzungsgebiet vorhanden sind.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Andere Träger der Ver- und Entsorgung wurden beteiligt.

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünlich · Vorstand: Uta Römer
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · UStIdNr.: DE 137373289
utsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister
Markt 1
18236 Kröpelin

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
Frau Schmidt, 22.03.2021	GP-hen/ro	0381 805-1480 26.03.2021

Ihr Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße unsere Reg.-Nr.: G 21_0731

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte Form der Satzung der Stadt Kröpelin besteht seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG kein Einwand.

Zur Festsetzung der Bebauungsgrenzen beachten Sie bitte die folgenden Schutzstreifenbreiten in Bezug auf die dargestellten bzw. nachfolgen aufgeführten Erdgasleitungen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

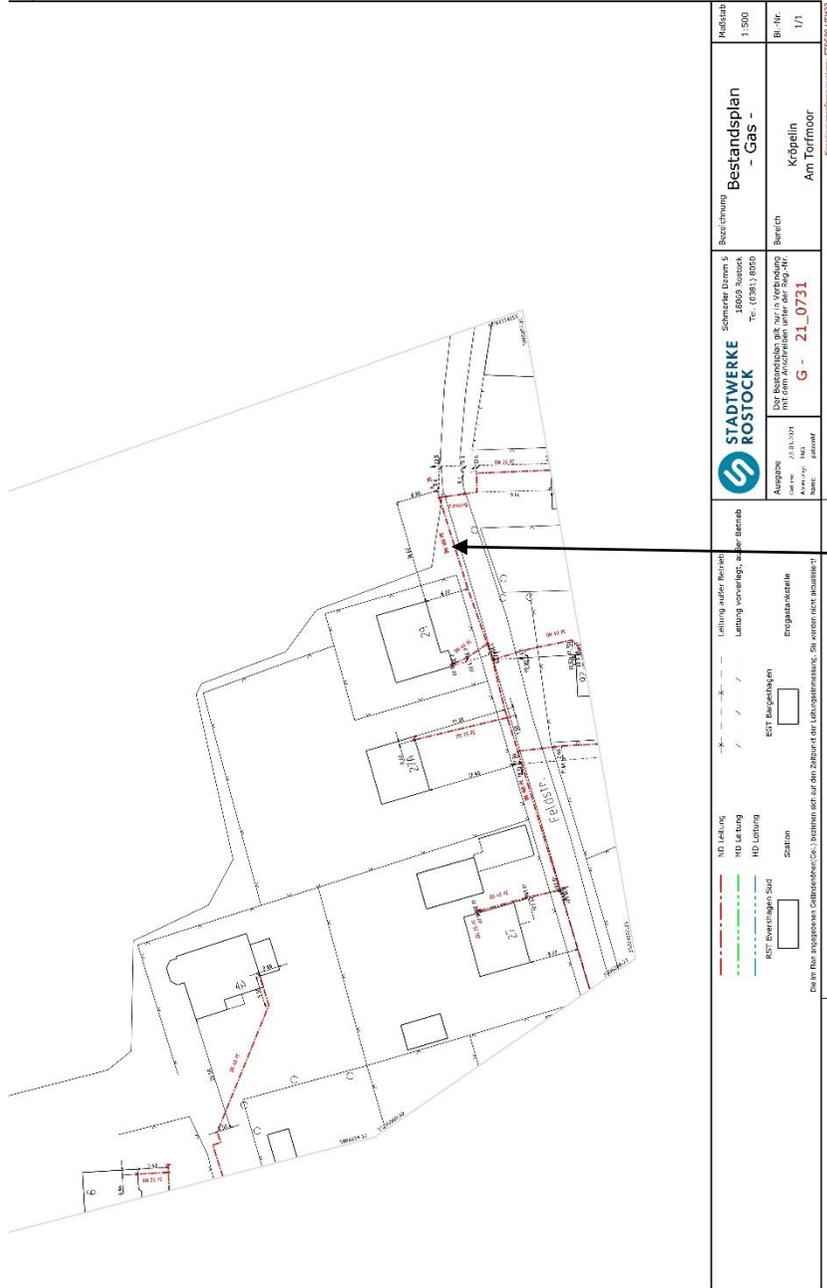
Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Hauptabteilung Gas keine Einwände bestehen.

Die Hinweise werden beachtet. Der übermittelte Leitungsbestandsplan wurde überprüft. Niederdruckleitungen verlaufen parallel zur Feldstraße im Teilgeltungsbereich 2. Gemäß der Anweisung zum „Schutz von Versorgungsanlagen“ ist ein Mindestabstand zu Gebäuden von 1,0 m einzuhalten. Der Leitungsverlauf mit Schutzstreifen von jeweils 1,0 m wird innerhalb eines nun festgesetzten Leitungsrechtes berücksichtigt. Hinweise auf den vorhandenen Leitungsbestand werden in die Begründung aufgenommen.

STADTWERKE ROSTOCK AG

Scharler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@svrag.de · svrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünlich · Vorstand: Ute Römer
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · UStIdNr.: DE 137373289
Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostsseesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS



 STADTWERKE ROSTOCK Der Bestandsplan gilt nur für Vorbestände im Geltungsbereich der jeweiligen Abgabe	Schmelze Damm 5 Tel.: (0381) 3000	Bezeichnung Bestandsplan - Gas -	Maßstab 1:500
	G - 21_0731	Bereich Kröpelin Am Torfmoor	Bl.-Nr. 1/1

Vorhandener Leitungsbestand parallel zur Feldstraße im Teilgebietbereich 2.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin

IHRE REFERENZEN Bauamt / Frau Schmidt / 22.03.2021
UNSER ZEICHEN 274728-2021 / PTI 23 / Betrieb / Höhn
ANSPRECHPARTNER Michael Höhn
TELEFON 030-8353 79492
E-MAIL michael.hoehn@telekom.de
DATUM 23.03.2021
BETRIFFT Kröpelin, Ergänzungssatzung Am Torfmoor / Feldstraße

Sehr geehrte Frau Schmidt, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Ergänzungssatzung der Stadt Kröpelin haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Geltungsbereich ist zurzeit nicht geplant. Wir werden, falls erforderlich, zu gegebener Zeit zu den sich noch entwickelnden Strukturen im Planungsgebiet detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichem Gruß

i. A. **Michael Höhn** Digital unterschrieben von Michael Höhn
Datum: 2021.03.23 08:46:23 +01'00'

Anlagen: 1 Lageplan mit Kabelschutzanweisung und Zeichenerklärung

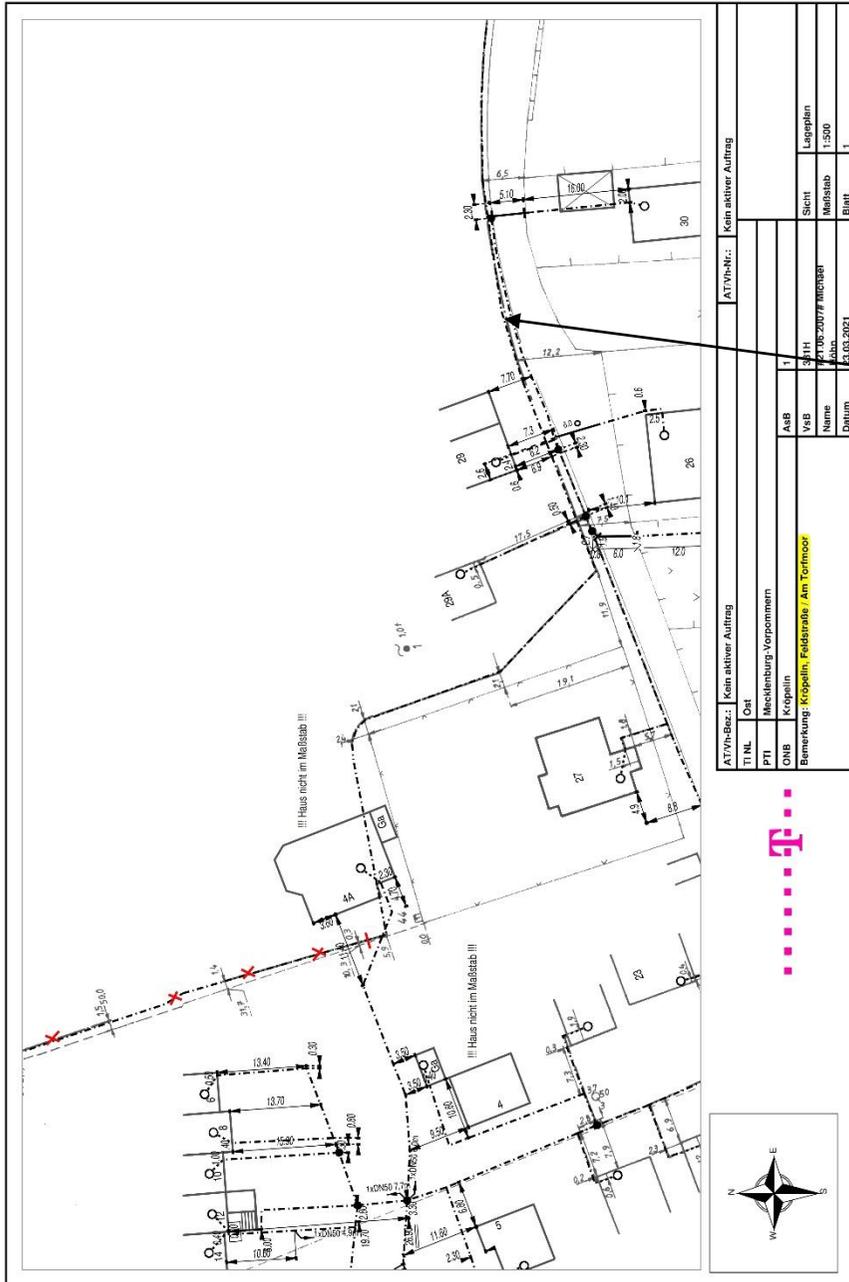
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: +49 351 474-0 | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66); Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Peter Beutgen
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Stellungnahme der Telekom wird im Folgenden behandelt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Stadt hat den überreichten Leitungsplan überprüft. Leitungen der Deutschen Telekom verlaufen parallel zur Feldstraße im Teilgeltungsbereich 2. Der Leitungsverlauf mit Schutzstreifen von jeweils 1,0 m wird innerhalb eines nun festgesetzten Leitungsrechtes berücksichtigt. Hinweise auf den vorhandenen Leitungsbestand werden in die Begründung aufgenommen.

Die weiterführenden Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließung der Grundstücke werden durch die jeweiligen Bauherren Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen geführt.

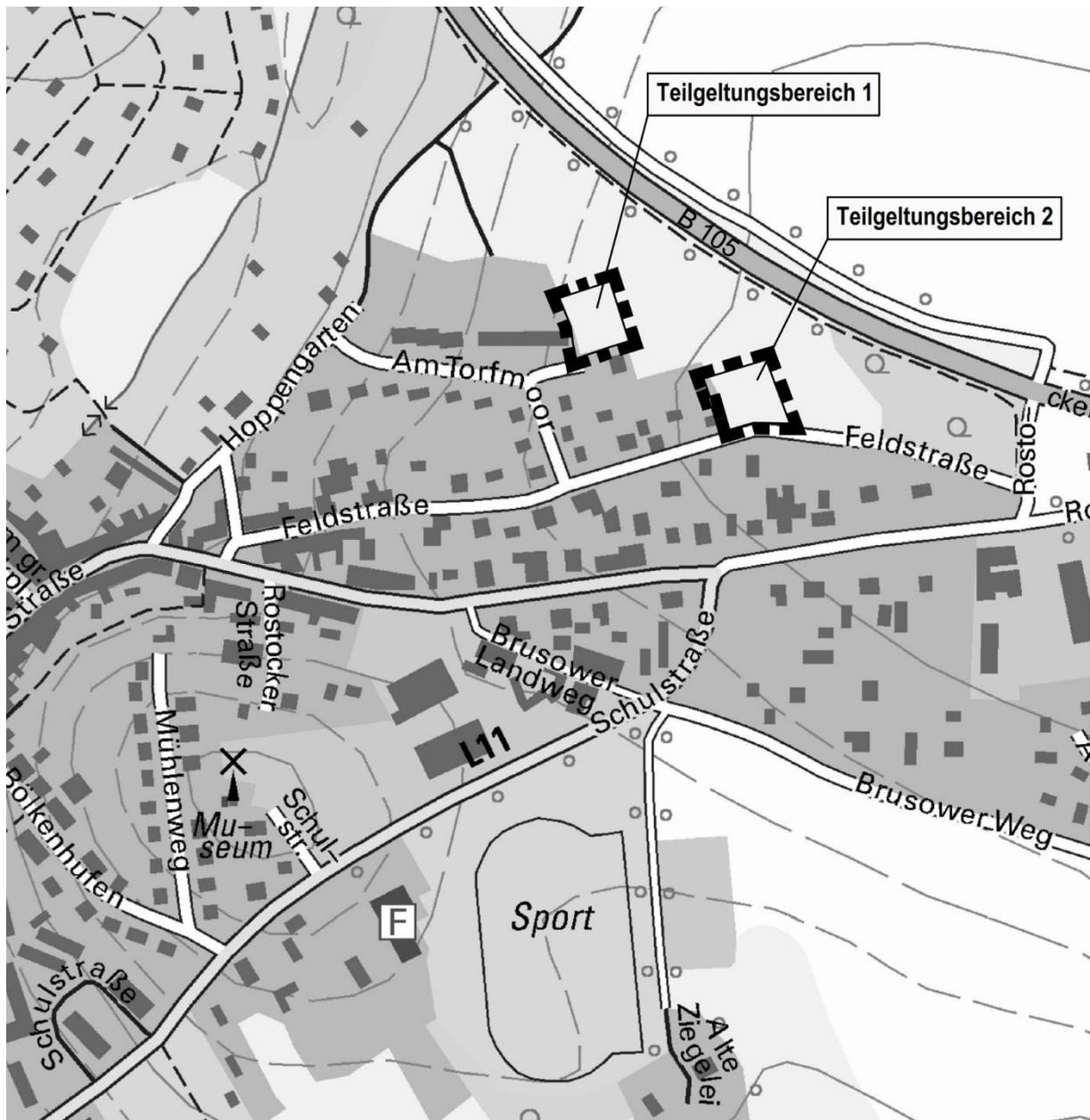


AT/Wh-Bes.: Ost		AT/Wh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI-NL	Kein aktiver Auftrag	ASB	Kein aktiver Auftrag
PTI	Mecklenburg-Vorpommern	YsB	SHH
ONB	Kröpelin	Name	YsB-2007/MCH/AB
Bemerkung: Kröpelin, Feldstraße / Am Torimoor		Datum	2008-2021
		Blatt	1

Vorhandener Leitungsbestand parallel zur Feldstraße im Teilgeltungsbereich 2.

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße





SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin
für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.05.2021

Begründung zum Satzungsbeschluss

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Ziele der Satzung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Derzeitiger Bestand	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Inhalte der Satzung	6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.4 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
4. Immissionsschutz	10
5. Umweltbelange und Grünordnung	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bestandsdarstellung	12
5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	13
5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten	13
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	16
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	21
7. Sonstiges.....	22
8. Referenzliste der verwendeten Quellen	22

Deckblatt: Auszug der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021



1. Einleitung

1.1 Ziele der Satzung

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Aufstellungsbeschluss der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße (Ergänzungssatzung nach den Maßgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst. Mit der Ergänzungssatzung sollen Grundstücke, die aktuell im Außenbereich liegen, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zugeordnet werden. Mit Rechtskraft der Satzung sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Aufstellungsbeschluss lagen von zwei Anwohnern an der Straße „Am Torfmoor“ und an der „Feldstraße“ in Kröpelin Anträge für eine ergänzende Einfamilienhausbebauung vor. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Antragsteller, grenzen an bereits bebaute Flächen an und sind erschlossen. Die Stadt sieht eine ergänzende Bebauung in diesen Bereichen als städtebaulich erstrebenswert an. Es können Wohngebäude in sinnvoller Abrundung der Ortslage Kröpelin nach Nordosten, unter Beachtung des Immissionsschutzes von der Ortsumgehung der B 105 und unter Beachtung des Waldabstandes im Osten, entstehen. Die Bebauung der angrenzenden Bereiche ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Für die Ergänzungsflächen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

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.

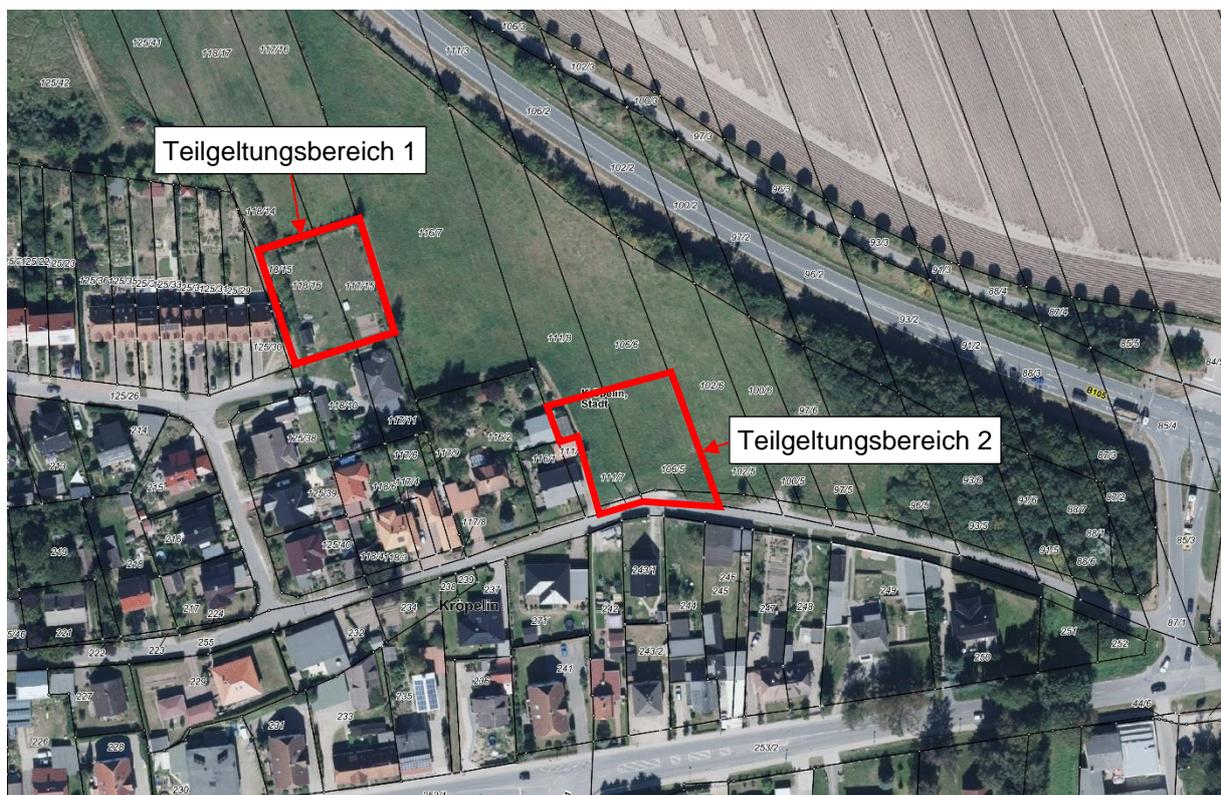


Abbildung 1: Luftbild mit ALK und Kennzeichnung des Satzungsgebietes (© GeoBasis DE/M-V 2021)

Die vorliegende Ergänzungssatzung umfasst zwei Teilgeltungsbereiche im östlichen Bereich der Stadt Kröpelin. Der Teilgeltungsbereich 1 liegt in der Straße „Am Torfmoor“ (Flurstücke 118/15 (teilw.), 118/16 und 117/15) sowie Teilgeltungsbereich 2 in der „Feldstraße“ (Flurstücke 111/8 (teilw.), 111/7, 106/6 (teilw.) und 106/5, Flur 4, Gemarkung Kröpelin).

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Für das Gemeindegebiet der Stadt Kröpelin wird derzeit der Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Teilgeltungsbereiche der vorliegenden Satzung liegen ebenso wie die daran angrenzenden Flächen im Bereich der Straßen „Am Torfmoor“ und der „Feldstraße“ innerhalb von Wohnbauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet der Stadt Kröpelin sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27. Mai 2016) sowie 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.

Die Stadt Kröpelin ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen. Aufgrund dieser zentralörtlichen Einstufung kann die Stadt Kröpelin im Gemeindehauptort Kröpelin über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Damit sollen die Zentraler Orte gestärkt und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindert gleichzeitig.

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.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung (Stellungnahme vom 15.04.2021) mitgeteilt, dass die beabsichtigte Planung die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Kröpelin in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV/SPNV usw.) erfüllt.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt mit Möglichkeiten für eine Innenentwicklung auseinandergesetzt. So ist langfristig, z.B. die Umnutzung von Garagenstandorten und Kleingärten, vorgesehen. Diese Flächen können jedoch den bestehenden Bedarf nicht decken.

Es werden Flächen in den Innenbereich einbezogen, die bereits heute als Gartenflächen (Teilgeltungsbereich 1) genutzt werden.

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in einem geringen Umfang (Teilgeltungsbereich 2) als Innenbereichsflächen einbezogen. Diese binden an die bebaute Ortslage an, sind erschlossen und bieten sich daher für eine Bebauung an. Die Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt teilweise auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die jedoch keine große zusammenhängende Fläche darstellt. Auf dieser soll daher eine Hecke angepflanzt werden, die gleichzeitig der Aufwertung des Ortsbildes dient.

Von Seiten des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde neben den o.g. Ausführungen mitgeteilt, dass es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung, mit dem Ziel auf bereits erschlossenen Flächen eine ergänzende Einfamilienhausbebauung zu entwickeln, handelt. Damit wird gleichzeitig den Programmsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des LEP sowie des RREP entsprochen.

Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

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

Als Plangrundlagen dienen ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), Stand Januar 2021, bereitgestellt vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die beiden Ergänzungsflächen liegen im östlichen Bereich von Kröpelin. Das vorhandene Wohngebiet mit Einfamilienhäusern ist durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Gebäudetypen geprägt. Nordöstlich der Satzungsflächen verläuft die Bundesstraße B 105.

Der Teilgeltungsbereich 1 (TB 1) liegt an einem Stichweg, der zur Straße „Am Torfmoor“ gehört. Die Flächen stellen sich im Bestand als Gartenflächen mit Nebengebäuden dar. Gerahmt wird der nordwestliche Teil durch eine Bepflanzung aus Nadelbäumen. Zum westlich bebauten Grundstück bilden heimische Gehölze die Grenze. Die verkehrliche Erschließung ist über den Stichweg gegeben. Westlich der Ergänzungsflächen schließt sich eine Reihenhausbebauung und südlich eine Einzelhausbebauung an. Im Nordosten und Osten werden die Ergänzungsflächen von landwirtschaftlichen Wiesenflächen umgeben.

Der Teilgeltungsbereich 2 (TB 2) grenzt an die „Feldstraße“ an, die eine Anliegerstraße ist. Die Flächen werden, ebenso wie die nordöstlich und östlich angrenzenden Bereiche, landwirtschaftlich genutzt. Westlich und südlich schließt sich eine Einzelhausbebauung an. Im nordwestlichen Geltungsbereich dienen die Flächen als Hausgarten. Ein Nebengebäude ist vorhanden. Das Geländenniveau steigt von Westen nach Nordosten an. Westlich des Teilgeltungsbereiches liegen in einer Entfernung von mindestens 40 m Waldflächen.



Abbildung 2: Blick von Osten in den TB 1



Abbildung 3: Blick von der „Feldstraße“ in den TB 2

2.2 Städtebauliches Konzept und Inhalte der Satzung

Durch die Aufstellung der Satzung soll Baurecht für eine ergänzende Bebauung mit Einfamilienhäusern, die die Ortslage städtebaulich sinnvoll abrunden, geschaffen werden. Die Flächen beider Teilgeltungsbereiche sind als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die Satzung, also in den bebaubaren Innenbereich, einbezogen.

Für die Ergänzungsflächen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen (siehe dazu Punkt 5.6 dieser Begründung).

Die Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 105 zu betrachten (siehe dazu Punkt 4. dieser Begründung).

Ziel für den Teilgeltungsbereich 1 ist eine ergänzende Bebauung in einem als Garten genutzten, unbebauten Eckbereich zwischen vorhandenen Wohngebäuden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Torfmoor“.

Die vorhandene Hecke aus heimischen Gehölzen am westlichen Grundstücksrand soll weiterhin bestehen bleiben und wird daher zum Erhalt festgesetzt.

Für den Teilgeltungsbereich 2 ist eine ergänzende, straßenbegleitende Bebauung im direkten Anschluss an Wohnnutzungen in der „Feldstraße“, über die auch die verkehrliche Anbindung erfolgt, vorgesehen. Eine weitere Einbeziehung von davon östlich gelegenen Flächen, die städtebaulich verträglich wäre, erfolgt aufgrund der nahegelegenen Waldflächen nicht.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB, unter Berücksichtigung der zusätzlich getroffenen Festsetzungen, nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB. D.h. für Bauvorhaben, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen müssen, sind Bauanträge zu stellen.

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hatte in ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Aufstellungsbeschluss der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße (Ergänzungssatzung nach den Maßgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch) gefasst.

Der Entwurf, der in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.02.2021 gebilligt wurde, wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme versendet.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus den Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Im Vergleich zum Entwurf wurden folgende wichtige Hinweise in die Satzung aufgenommen:

- Das Ökokonto der Landesforst, dass für naturschutzrechtliche Eingriffe im Teilgeltungsbereich 1 herangezogen wird, wird konkret benannt.
- Vorhandene Versorgungsleitungen werden innerhalb von Leitungsrechten berücksichtigt.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Teilgeltungsbereich 1 wird über die Straße „Am Torfmoor“ verkehrlich angebunden. Die Flurstücke südlich dieses Ergänzungsbereiches sowie die Ergänzungsflächen selbst stehen im selben Eigentum. Durch die Überfahrt über südlich gelegene Flächen ist die Anbindung des Teilgeltungsbereiches 1 gesichert. Es ist jedoch zu beachten, dass bei einem zukünftigen Verkauf dieser Ergänzungsfläche, die verkehrliche Erschließung weiterhin zu sichern ist. Dies kann durch dingliche Sicherung durch Eintragung eines Wegerechts als Grunddienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt direkt an der „Feldstraße“ und ist über diese öffentliche Straße verkehrlich angebunden.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb beider Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung beträgt etwa 0,3 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 1	1415
Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 2	1655
Gesamtgröße	3070

3. Ver- und Entsorgung

Vorhandene Leitungen, die innerhalb der Straßen und Wege vorhanden sind, und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind herzustellen und es sind vertraglichen Regelungen zur Ver- und Entsorgung sind zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu treffen.

Für den Teilgeltungsbereich 1 ist zu beachten, dass die Trassen der neuen Ver- und Entsorgungsleitungen künftig privatrechtlich zu sichern, um die Erschließung dauerhaft zu sichern.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentlichen Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Kühlung. Die Grundstücke sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZVK anzuschließen.

Über das Hydrantennetz des Zweckverbandes kann Löschwasser bereitgestellt werden.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltgesetz (WHG) bei der unteren

Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahmen eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Gegebenenfalls notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) in die Kläranlage Kröpelin. Ein öffentliches Regenwassernetz ist ebenfalls in den öffentlichen Straßen vorhanden. Die Grundstücke sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZVK anzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Kröpelin ist durch die e.dis AG gesichert. Die Gasversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Rostock. Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

Leitungen der Gasversorgung (Niederdruckleitungen) sowie der Telekommunikationsversorgung berühren südliche Flächen des Teilgeltungsbereiches 2, parallel der „Feldstraße“, diese sind innerhalb von Flächen mit Leitungsrechten beachtet.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Im Satzungsgebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen, „Am Torfmoor“ und an der „Feldstraße“, bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

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

Da es sich bei dem Satzungsgebiet um einen in der Umgebung bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch Verkehr und andere Immissionsquellen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Umsetzung von neuen Bauvorhaben wird ausschließlich Anliegerverkehr und damit kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Mögliche Immissionen, die durch Verkehr auf der Bundesstraße B 105 entstehen, sind für das Satzungsgebiet jedoch zu betrachten. Diese Betrachtung erfolgte in einer Schalltechnischen Stellungnahme, erarbeitet durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 10.02.2021.

Die Verkehrsmengen der Bundesstraße B 105 wurden der Verkehrsmengenkarte des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr entnommen und auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet.

Zusammenfassend sind nachfolgende **Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen** in der Schalltechnischen Stellungnahme aufgeführt:

„[...] Für schützenswerte Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) sind gesunde Wohn- und Freizeitbedingungen zu gewährleisten. Von besonderer Relevanz sind der Schutz von Schlafräumen im Nachtzeitraum sowie von Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) im Tageszeitraum.

Für beide [Teilgeltungsbereiche] wird im Tageszeitraum der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) [durch Verkehrslärm] um bis zu 5 dB überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) Am Torfmoor [Teilgeltungsbereich 1] um bis zu 6 dB und in der Feldstraße [Teilgeltungsbereich 2] um bis zu 4 dB überschritten.

Entlang der B 105 im Zuge der Ortsumgehung ist bereits ein Wall mit einer Höhe von ca. 3,5 m vorhanden. Eine weitere Erhöhung ist für die beiden [Teilgeltungsbereiche] nicht realistisch.

Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Vergrößerung des Abstandes und eine Verminderung der Geschwindigkeit sind nicht möglich.

Für die beiden [Teilgeltungsbereiche] sollten deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen vermindern durch die Gestaltung der Außenwände die Geräuschimmissionen in schutzbedürftigen Räumen. Die Außenbauteile von Gebäuden müssen bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Sie werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt.

Der maßgebende Zeitraum für die [Teilgeltungsbereiche] ist der Nachtzeitraum. Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen:

- Am Torfmoor [Teilgeltungsbereich 1]: 64 dB(A)
- in der Feldstraße [Teilgeltungsbereich 2]: 62 dB(A).

Die bewerteten Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile eines Raumes betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 mindestens 35 dB.

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

Für die Planung der Gebäude kann die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden. Sie vermindert die Geräuschimmissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze, Terrassen oder Balkone) in Gebäudenähe. Bei offener Bauweise können für die lärmabgewandten Gebäudeseiten Pegelminderungen um 5 dB veranschlagt werden.

Anzumerken ist, dass nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes in Mischgebieten gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags / nachts 60 / 50 dB(A) werden am Tage in beiden [Teilgeltungsbereichen] und in der Nacht Am Torfmoor [Teilgeltungsbereich 1] im Erdgeschoss und in der Feldstraße [Teilgeltungsbereich 2] im Erd- und Obergeschoss eingehalten bzw. unterschritten. Eine Überschreitung um 1 dB besteht im 1. [Obergeschoss] Am Torfmoor [Teilgeltungsbereich 1].“

Im Ergebnis werden Hinweise zur Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die Teilgeltungsbereiche der Satzung aufgenommen. Diese beruhen auf den o.g. Empfehlungen der schalltechnischen Einschätzung. Diese sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des Satzungsgebietes können damit gewahrt werden.

In einer Entfernung von ca. 950 m nordwestlich des Satzungsgebietes befinden sich nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Es handelt sich dabei um eine Biogasanlage sowie eine Milchviehanlage mit Rinder- und Kälberplätzen. Für die Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei bestimmungsgemäßen Anlagebetrieb Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Gerüchen, sowie Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können. Zwischen dem Satzungsgebiet und den benannten Anlagen ist im Bestand bereits Wohnbebauung

vorhanden. Es ist daher, aufgrund der von den Betrieben einzuhaltenden Emissionsgrenzwerten, und aufgrund der großen Entfernung davon auszugehen, dass es nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb der Ergänzungsflächen kommen wird.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Temporäre landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle können im ländlichen Raum auftreten.

5. Umweltbelange und Grünordnung

5.1 Vorbemerkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind im Planverfahren die Umweltbelange frühzeitig zu behandeln und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Durch die Ergänzungssatzung der Stadt Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße in Kröpelin werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist auf die Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungsflächen) ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Die Eingriffsbilanzierung ist unter Punkt 5.6 dargestellt.

5.2 Bestandsdarstellung

Ergänzungsflächen: Die mit der Satzungsaufstellung betrachteten Teilgeltungsbereiche stellen sich im Bestand wie folgt dar:

Teilgeltungsbereich 1 (TB 1)

Die Flächen dieses Teilgeltungsbereiches werden heute bereits als Gartenflächen genutzt. Sie stellen sich als Ziergarten (PGZ) dar. Das Grundstück ist durch einen Zaun zur offenen Landschaft abgegrenzt. Im Norden wird diese Grenze räumlich durch eine Fichtenhecke betont. Eine naturnahe Hecke im östlichen Bereich wird als Teil des Ziergartens beurteilt. Im Ziergarten steht ein kleines Nebengebäude und ein Schuppen. Verschiedene halbstämmige junge Obstbäume sind auf der Fläche verteilt. Zwei Birken stehen an der östlichen Grenze.

Teilgeltungsbereich 2 (TB 2)

Die Flächen des Teilgeltungsbereiches 2 stellen sich überwiegend als Artenarmes Frischgrünland (GMA) dar. Im Nordwesten ist ein Nebengebäude im Bestand vorhanden, das zu dem westlich angrenzenden Grundstück mit Ziergarten (PGZ) gehört. Angrenzend der Feldstraße sind die Flächen als Offenbodenbereich (XAS) anzusprechen.

Tabelle 2: Biotoptypen innerhalb des Satzungsgebietes

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biotopwert	Flächengröße In m ²
Teilgeltungsbereich 1				
PGZ	13.8.4	Ziergarten	1	1414
Teilgeltungsbereich 2				
GMA	9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	3	1495
PGZ	13.8.4	Ziergarten	0,8	74
XAS	11.2.6	Sonstiger Offenbodenbereich	1,5	85



Abbildung 4: Ziergarten im TB 1



Abbildung 5: Frischgrünland und Offenbodenbereich im TB 2

5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

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 Satzungsgebiet in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und in der Landschaftseinheit „Kühlung“ (s. Karte 1, GLRP MM/R 2007).

Für das Stadtgebiet, und somit auch für das Satzungsgebiet, werden keine Ziele oder Maßnahmen für den Naturschutz im GLRP benannt. Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes somit nicht entgegen.

5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten

Es liegt keine Betroffenheit von geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V vor. Die nächstgelegenen geschützten Biotope liegen weit außerhalb des Satzungsgebietes, nördlich der Bundesstraße B 105.

Innerhalb der Eingriffsbereiche oder daran angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Bäume. Eine Betroffenheit liegt somit nicht vor.

Nationale oder europäische Schutzgebiete sind ebenso nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Kröpeliner Torfmoor“ liegt in einer Entfernung von mindestens 300 m nördlich des Satzungsgebietes.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Kröpelin für den Bereich „Am Torfmoor“ und an der „Feldstraße“ ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)

wildlebende Tiere 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,

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

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,

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten

Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die 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,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

Gebäudeabbruch (1): trifft nicht zu

Beseitigung von Bäumen (2) /Hecken und Buschwerk (3):

Es ist potentiell möglich, dass im Teilgeltungsbereich 1 in den Gehölzen kommune Brutvogelarten vorkommen. Um diese potentiell vorkommenden Brutvögel nach § 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, ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist ausgeschlossen: Die vorkommenden Bäume haben nicht die ausreichenden Stammumfänge und weisen auch nicht typische Strukturen (Hohlräume, größere Rindenabplatzungen) auf, die für die Herausbildung von Fledermausquartieren typisch sind.

Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): trifft nicht zu

Umnutzung von Flächen (5):

Im Teilgeltungsbereich 1 bleibt die Nutzung der nicht überbauten Flächen als Ziergarten erhalten.

Im Teilgeltungsbereich 2 erfolgt eine vollständige Umnutzung der Wiesenfläche:

Dadurch, dass die Wiesenfläche direkt an ein Wohngebiet angrenzt, ist aufgrund der vorhandenen Störwirkungen und der Beschaffenheit der Fläche ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten auszuschließen.

Da Gewässer in der Umgebung fehlen, ist auch nicht zu erwarten, dass der Geltungsbereich als Wanderkorridor für Amphibien genutzt wird. Typische Habitatstrukturen von Reptilien fehlen ebenfalls.

Um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Wiesenfläche bis zur Baufeldvorbereitung zwischen April bis August durchgehend kurzrasig zu halten oder die Beräumung der Fläche sollte im Zeitraum zwischen September bis März erfolgen.

Lärm (6): Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7): Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten und es werden keine immobilen Einrichtungen geplant, die zu einer Kollision mit Tieren führen könnten.

Folgender Hinweise zur Baufeldfreimachung ist grundsätzlich zu beachten:

Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, sind im Teilgeltungsbereich 1 für die Baufeldfreimachung Gehölze im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zu roden. Im Teilgeltungsbereich 2 darf die Beräumung der Fläche im Zeitraum zwischen September bis März erfolgen. Alternativ ist die Wiesenfläche bis zur Baufeldvorbereitung durchgehend kurzrasig zu halten.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.6.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlage

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind 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.“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Durch die Einbeziehung von Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Sat 1 Nr. 3 BauGB werden Eingriffe dieser Art vorbereitet. Daher ist eine Bestandsdarstellung und Bewertung des Eingriffs in Form einer Eingriffsbilanzierung notwendig.

Methodische Grundlagen

Mit der Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Als Berechnungsgrundlage dienen die „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte am 29.01.2021. Die Darstellung der Ergebnisse zur Bestandsaufnahme und die Bewertung der Biotoptypen sind unter dem Punkt 5.2 aufgeführt.

5.6.2 Eingriffsbilanzierung

Es sind die Eingriffe innerhalb der Ergänzungsflächen der beiden Teilgeltungsbereiche zu bilanzieren.

Durch die Überplanung der Geltungsbereiche werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und auf Dauer verändert. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, in welcher Weise die einzelnen Biotoptypen betroffen sind.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

Die Ergänzungsflächen der Satzung liegen an Straßen und grenzen an Siedlungsflächen der Stadt Kröpelin an. Dementsprechend wird für alle Flächen ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Für Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch folgende Berechnung:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Tabelle 3: Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung in den Ergänzungsflächen

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Teilgeltungsbereich 2				
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	1495	3	0,75	3364
Ziergarten (PGZ)	74	0,8	0,75	44
Sonstiger Offenbodenbereich (XSA)	85	1,5	0,75	96
Summe	1654		Summe	3504

Für den Teilgeltungsbereich 1 ist eine Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung entbehrlich, da der gesamte Bereich bereits als Ziergarten gilt. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzung auch weiterhin besteht.

Versiegelung

Für die Ergänzungsflächen wird für die versiegelten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 angenommen. Dies entspricht einer üblichen Bebauung in Wohngebieten. Mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen ergibt sich ein Wert von 0,375, der für die Bilanz zugrunde gelegt wird.

Die auf diese Weise ermittelte überbaute Fläche wird mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 4: Eingriff durch Versiegelung innerhalb der Ergänzungsflächen

Biototyp M-V	Formel Flächenverbrauch	Flächenverbrauch (versiegelbare Fläche) in m ²	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m ² EFÄ]
Teilgeltungsbereich 1				
Ziergarten (PGZ)	1414 x 0,375	530	0,5	265
Teilgeltungsbereich 2				
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	1495 x 0,375	561	0,5	280
Ziergarten (PGZ)	74 x 0,375	28	0,5	14
Sonstiger Offenbodenbereich (XSA)	85 x 0,375	32	0,5	16
	Summe	1151	Summe	575

Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch mittelbare Wirkungen

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

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

Im Umfeld der Ergänzungsflächen befinden sich mehrere Wirkungsbarrieren in Form von Gebäuden oder Baumbeständen. Diese verhindern, dass mögliche

Umweltwirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, auf geschützte Biotope in der Umgebung wirken. Gesetzlich geschützte oder wertgebende Biotope, die sich im Wirkradius des Vorhabens befinden, werden bereits durch die vorhandene Siedlungslage beeinträchtigt, wodurch eine Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung des zur Rede stehenden Vorhabens entfällt.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Tabelle 6: Überblick Eingriffsbilanz (Multifunktionaler Gesamteingriff)

Art der Beeinträchtigung	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m ²
Biotopbeseitigung bzw. -veränderung	3504
Versiegelung	575
Mittelbare Beeinträchtigung	0
Summe	4079

Tabelle 7: Multifunktionaler Gesamteingriff differenziert nach den jeweiligen Teilgeltungsbereichen

Eingriff innerhalb der jeweiligen Teilgeltungsbereiche	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m ²
Teilgeltungsbereich 1	265
Teilgeltungsbereich 2	3814
Summe	4079

5.6.3 Ausgleichsbilanzierung

Externe Kompensationsmaßnahme KM 1: Ökokonto (Ausgleich für Teilgeltungsbereich 1)

Das verbleibende Kompensationserfordernis von 265 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) wird durch das Ökokonto „Naturwald am Moorbruch bei Everstorff“ (NWM-034) der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen. Bei dieser Maßnahme wird ein Wirtschaftswald in einen Naturwald überführt. Dabei wird dauerhaft auf die Nutzung alter Laubwälder (Bestandsalter mindestens 150 Jahre) auf Mineralstandorten verzichtet.

Die Ökokonto-Maßnahme liegt, so wie der Eingriffsbereich, innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Externe Kompensationsmaßnahme KM 2: Anlage einer Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum (Ausgleich für Teilgeltungsbereich 2)

In der Nähe der Eingriffsbereiche ist es möglich, innerhalb der Flurstücke 116/7, 111/8 und 106/6, Flur 4 in der Gemarkung Kröpelin, eine mehrreihige freiwachsende Feldhecke auf dem Grünland zwischen Ortslage und Bundesstraße B 105 zu pflanzen. Die Feldhecke gliedert sich teilweise an die bestehende Siedlungshecke an der B 105, die auf einem Wall wächst, an. Da der Wall nach Westen hin ausläuft und auch die bestehende Hecke in diese Richtung lückiger wird, trägt diese Anpflanzung zur visuellen Abschirmung der Bundesstraße bei. Die Lage der Hecke wird auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 6: Lage der externen Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

Um den naturschutzfachlichen Wert der Hecke zu erhöhen, soll sie mit vorgelagertem Krautsaum angelegt werden (entspricht Maßnahme 2.22 – Hinweise zur Eingriffsregelung).

Als Störquellen sind das Wohngebiet und die Bundesstraße zu berücksichtigen. Dadurch ergibt sich ein reduzierter Leistungsfaktor von 0,5 für die gesamte Kompensationsmaßnahme (Vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung/ Anlage 5).

Tabelle 8: Störquellen und Leistungsfaktoren

Störquelle	Wirkbereich 1 / Leistungsfaktor 0,5	Wirkbereich 2 / Leistungsfaktor 0,85
Wohngebiete	50 m	200 m
Bundesstraße	50 m	/

Es ist eine vierreihige freiwachsende und 7,0 m breite Feldhecke anzulegen. Es sind folgende Straucharten (Qualität 3-triebig, 60-100 cm) in den angegebenen Prozentanteilen zu verwenden: Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*) 65 %, Schlehe (*Prunus spinosa*) 10 %, Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 10 %, Hunds-Rose (*Rosa canina*) 5 %, Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*) 5 % und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5 %. Die Sträucher sind in artengleichen Gruppen, ca. je 3 bis 6 einer Art, und im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Pfaffenhütchen und Hunds-Rose sind an den

Außenseiten zu pflanzen. Alle 20 m sind abwechselnd ein Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) oder eine Wild-Birne (*Pyrus pyraster*) innerhalb einer der mittleren Reihen in der Mindestqualität StU. 12-14 cm zu pflanzen und mit einem Zweibock zu sichern. Auf der innenliegenden Seite ist ein Krautsaum von 3 m durch Selbstbegrünung anzulegen. Durch Eichenspaltpfähle ist der Krautsaum vor der Feldbewirtschaftung zu sichern. Die Mahdhöhe muss mindestens 10 cm betragen. Die Mahd sollte maximal 1-mal jährlich und mindestens alle 3 Jahre erfolgen. Zum Schutz vor Verbiss ist die Feldhecke für 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Für diese Maßnahme ist ein Kompensationswert von 3 zugrunde zu legen.

Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 durch den Grundstückseigentümer zu realisieren. Die Maßnahme ist dauerhaft rechtlich zu sichern.

Tabelle 9: Ausgleichsbilanzierung KM 2 – Anpflanzung einer Feldhecke mit beidseitigem Krautsaum

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationswert in m ² KFÄ
Feldhecke mit Krautsaum	2.543	3	0,5	3.815

Durch diese Maßnahme kann der Eingriff im Teilgeltungsbereich 2 vollständig ausgeglichen werden.

5.6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt:

- Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 werden wertgebende Gehölze zur Erhaltung festgesetzt (Festsetzung unter § 2 Abs. 1), die bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Die Hecke übernimmt wichtige Lebensraum- und Abschirmungsfunktionen.
- Zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen in den beiden Ergänzungsflächen dient die Festsetzung unter § 2 Abs. 2. Sie enthält Angaben zur Form der Umsetzung, um die Zuständigkeit und den Zeitraum der Realisierung klarzustellen und die Maßnahme zu sichern. Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft rechtlich zu sichern und spätestens 1 Jahr nach Baubeginn zu realisieren.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke der beiden Teilgeltungsbereiche befinden sich in Privateigentum. Die Kosten für die Aufstellung der Satzung werden von den privaten Eigentümern übernommen. Die Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen obliegt ebenfalls diesen Eigentümern. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

7. Sonstiges

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

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

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

Internetseiten

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Stadt Kröpelin, den

Der Bürgermeister