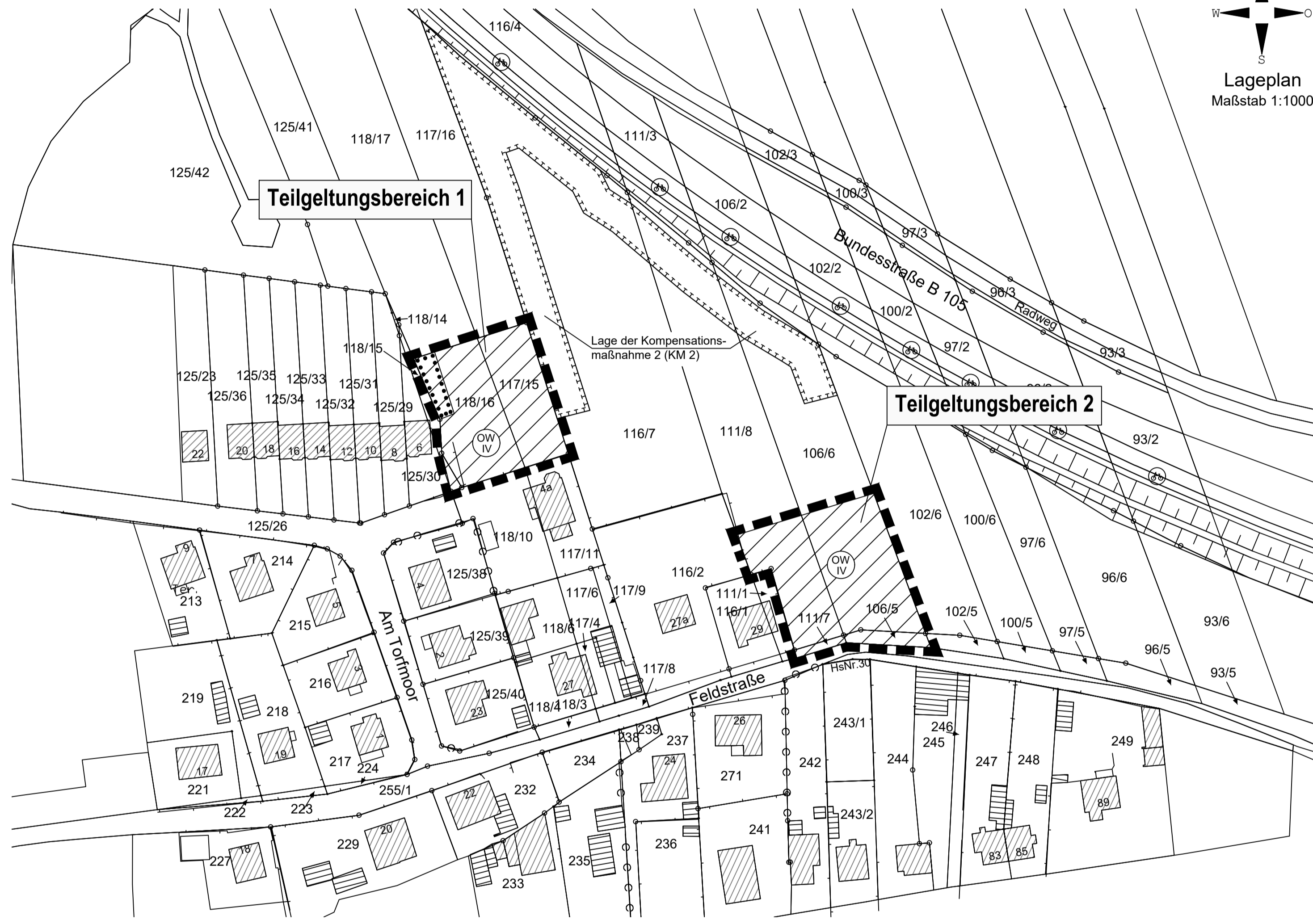
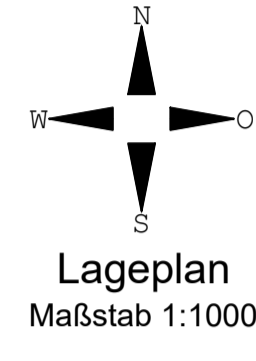


# SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße



### Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr. 93/6
- Böschung

### Nachrichtliche Übernahme (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IV

### Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (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), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom ..... folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

### Inhaltliche Festsetzungen

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung**  
(1) Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilgebungsbereiche 1 und 2 liegen.  
(2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

**§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft zu erhalten. Pflegeschritte sind zulässig.
- (2) Die Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) unter den Hinweisen wird der Ergänzungsfläche im Teilgebungsbereich 1 und die Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2) unter den Hinweisen wird der Ergänzungsfläche im Teilgebungsbereich 2 zugeordnet.

### Hinweise

Innerhalb der Teilgebungsbereiche 1 und 2 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Aufgrund der möglichen Immissionen durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 105 wird auf folgende notwendige passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen:  
Innerhalb der Teilgebungsbereiche 1 und 2 muss das bewertete Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile eines Raumes gemäß DIN 4109-1:2018-01 mindestens 35 dB betragen.  
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.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Die Teilgebungsbereiche 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus 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.

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

**Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)** für den Teilgebungsbereich 1: Das verbleibende Kompensationserfordernis von 265 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFA) wird durch ein Ökokoonto der Landesforst M-V ausgeglichen.

**Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)** für den Teilgebungsbereich 2: Innerhalb der Flurstücke 116/7, 111/8 und 106/6, Flur 4 in der Gemarkung Kröpelin (siehe Kennzeichnung im Lageplan) ist eine vierrheilige freiwachsende und 7,0 m breite Feldhecke anzulegen. Es sind folgende Straucharten (Qualität 3-triebzig, 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 einmal jährlich und mindestens alle 3 Jahre erfolgen.  
Zum Schutz vor Verbiss ist die Feldhecke für 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden.

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

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

**Plangrundlagen:**  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand Januar 2021, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; eigene Erhebungen

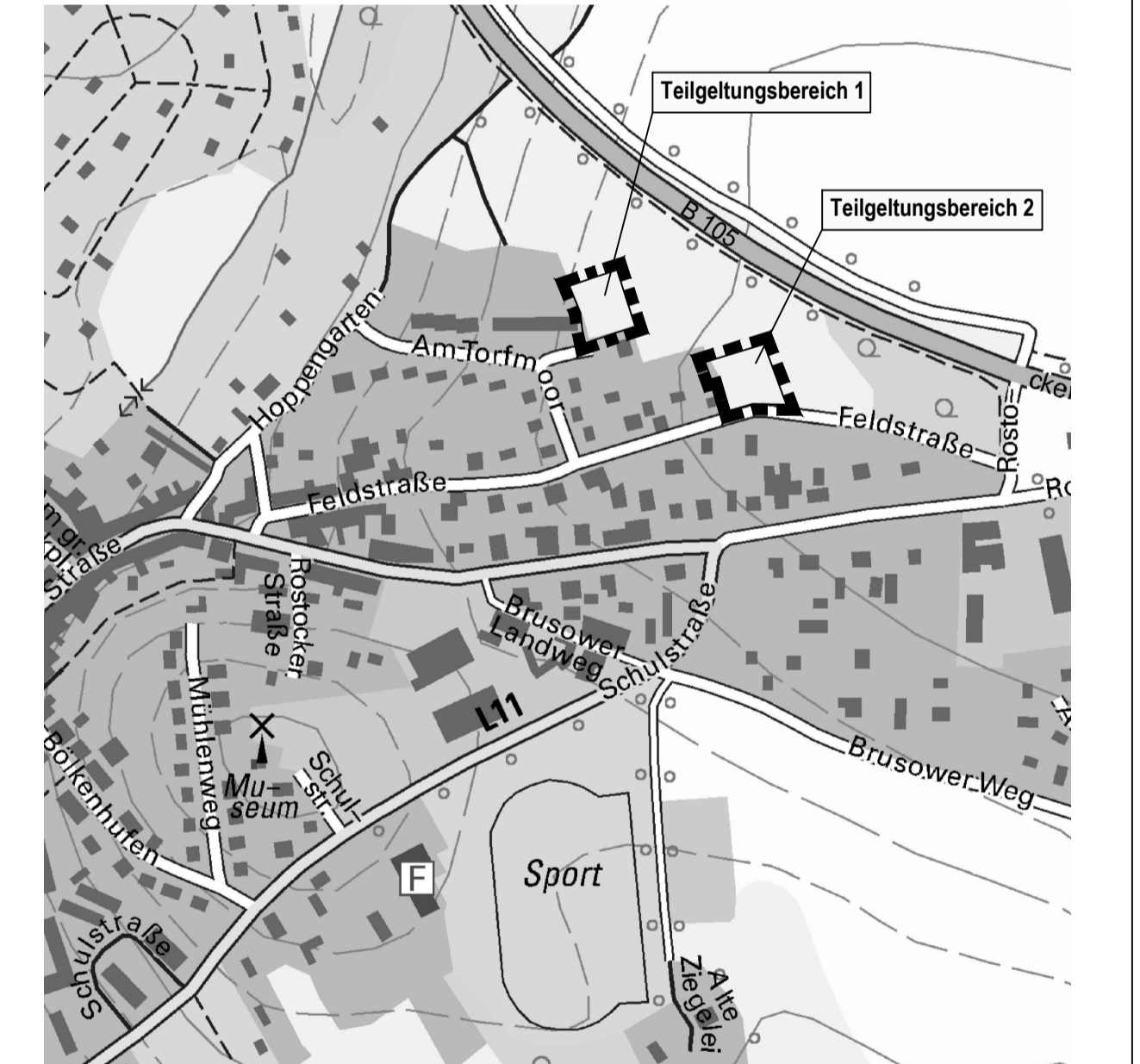
### Planverfasser:



### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße und der Entwurf der Begründung dazu haben gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-kröpelin.de](http://www.stadt-kröpelin.de) bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße, bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.  
Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
7. Die Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße, bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Veröffentlichung im Internet unter [www.stadt-kröpelin.de](http://www.stadt-kröpelin.de) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Stadt Kröpelin, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtplan



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

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

Entwurf

Bearbeitungsstand 25.02.2021