SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Planzeichenerklärung

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).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE 1 — Gewerbegebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

GR — Grundfläche

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Ausgleichsfläche

Gehölzfläche

B — geschütztes Biotop

ö — öffentlich

p — privat

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop nach § 20 NatSch AG MV (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

P — passiver Schallschutz

G — Nutzungseinschränkung und Hinweise bezüglich Beeinträchtigung durch Geruchsimmission

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Nr. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

69/22 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

SO - PV — Freiflächen - Photovoltaikanlagen

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GW IV — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone IV

Plangrundlagen:
Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Kröpelin in der Fassung der 4. Änderung; Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Vermessungsbüro Golnik, April 2017 und Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Ritter Hasbohm 17b
23966 Lüsenor
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom 08.11.2018 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest", gelegen östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Flurstücken 64/4, 69/21, 69/22 (teilw.), 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)
Gegenstand der vorliegenden Planung der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist:

- die Anpassung des Gewerbegebietes (GE 1) im Bereich der Flurstücke 64/4, 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin an den tatsächlichen Bestand durch die Erweiterung der Baugrenze und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8,
- die Umwandlung von Grünflächen in ein Gewerbegebiet (GE 2) im Bereich der Flurstücke 69/21 und 69/22 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin mit Regelung der Zufahrt aus dem bestehenden Gewerbegebiet,
- die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

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

1.1 Das Gewerbegebiet GE 2 dient ausschließlich als Erdlagerplatz für Mutterböden mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 6600 m². Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen ist unzulässig.

1.2 Auffüllungen des anstehenden Geländes sind bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Befestigung der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 darf ausschließlich in wassergebundener Bauweise erfolgen.

2.2 Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensive Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten.

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

2.5 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind die anzulegenden Böschungen mit Sträuchern der Pflanzliste (siehe 2.8) im Verbund 1,5 m x 1,5 m vollständig zu bepflanzen.

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

2.7 Pflanzliste
Es sind Gehölze in der Mindestqualität Sträucher = 80/ 100 cm der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:
Weißdorn (Crataegus monogyna/ laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticа), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Korbweide (Salix viminalis), Knackweide (Salix fragilis), Salweide (Salix caprea).

3. Sonstige Festsetzungen
Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Hinweise

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und die übrigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Bei der Realisierung von Vorhaben, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sind die Hinweise und Auflagen dieser Genehmigung umzusetzen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Beseitigung von Nahrungsflächen des Weißstorches ist eine Ackerfläche auf dem Flurstück 5 in der Flur 11 in der Gemarkung Kröpelin in der Größe von 8.000 m² naturschutzfachlich aufzuwerten. Die Ackerfläche ist in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit einer Regelsaatgutmischung für extensives Grünland mit einem hohen Kräuteranteil auf maximal 50 % der Maßnahmenfläche vorzunehmen. Die Wiese ist max. zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen. Zur Aushagerung der Fläche ist das Mähgut abzutransportieren. Der Umbruch, die Nachsaat sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln sind unzulässig.

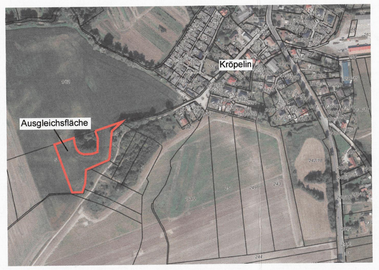
Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzrücknahme haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) möglichst gering zu halten und die Zerstörung von Lebensstätten zu verhindern.
Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Vorbereitung und der Benutzung der Ablagerungsfläche sind die geschützten Biotope von jeglicher Beanspruchung, wie Befahrung oder Ablagerung, freizuhalten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 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.

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



Lage der Ausgleichsmaßnahme, extern: Umwandlung von Acker in eine Mähwiese (Luftbild mit Flurgrenzen, © GeoBasis DE/M-V 2016)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am 12.07.2017 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.07.2017 bis zum 25.08.2017 erfolgt.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 01.06.2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2017 bis zum 29.08.2017 im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am 12.07.2017 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.07.2017 bis zum 29.08.2017 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 19.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. 25.07.2017

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am 08.11.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 10.12.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 10.12.2018 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

6. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wurde am 08.11.2018 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.11.2018 gebilligt.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 10.06.2019, Az.: 61.1.32/... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kröpelin, den 08.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Kröpelin, den 08.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

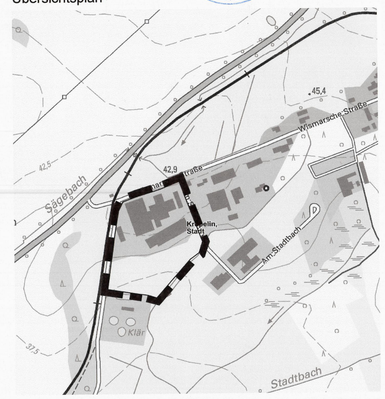
9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Kröpelin, den 08.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am 10.07.2019 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.07.2019 bis zum 24.07.2019 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 über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist am 24.07.2019 in Kraft getreten.

Stadt Kröpelin, den 24.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

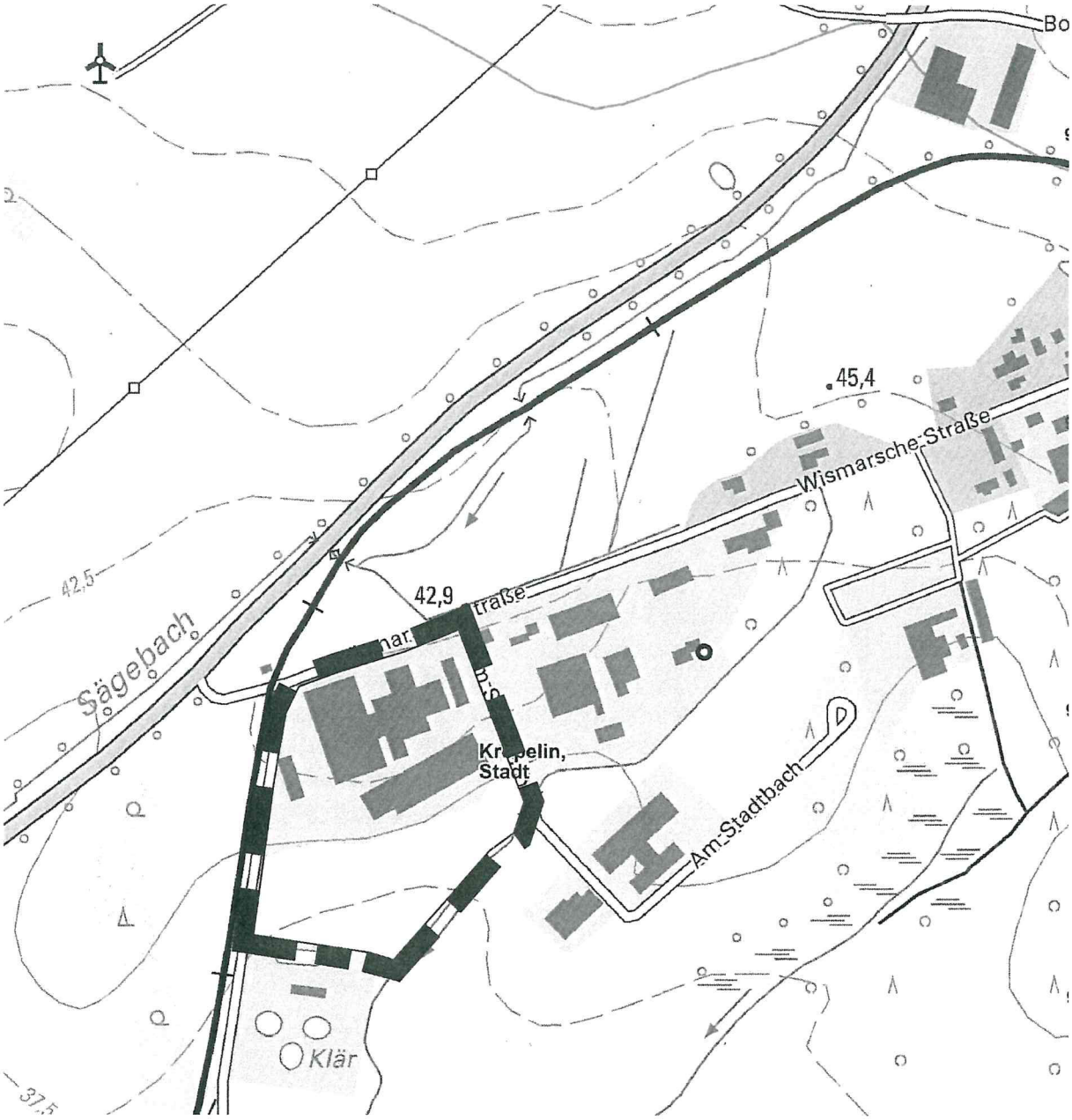
SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über die 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5
"Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Flurstücken 64/4, 69/21, 69/22 (teilw.), 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin

SATZUNGSBESCHLUSS

08.11.2018



Satzung der Stadt Kröpelin

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße, umfassend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Flurstücken 64/4, 69/21, 69/22 (teilw.), 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin

Satzungsbeschluss

Begründung

08.11.2018

Begründung

Inhalt Seite

1. Planungsanlass und Planungsziele 3

2. Gebietsabgrenzung 3

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen 3

4. Bestand und Inhalte der Änderung 5

5. Berücksichtigung der Umweltbelange 8

5.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen 9
5.2 Erfassung der Biotoptypen 11
5.3 Erfassung des Baumbestandes 12
5.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung 12
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung 12
5.6 Ausgleichsmaßnahmen 17
5.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange 20

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten 21

7. Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung 21

8. Sonstiges 22

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Kröpelin wird aufgrund von geplanten Erweiterungsvorhaben eines im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 ansässigen Betriebes erforderlich.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf nordwestlich gelegene Flächen der Ursprungsplanung. Für einen ansässigen Betrieb werden zusätzliche Lagerflächen benötigt, die im räumlichen Zusammenhang zu dem vorhandenen Betrieb stehen müssen. Die Errichtung weiterer Gebäude ist nicht vorgesehen. Ziel ist lediglich die Herstellung einer Erdlagerfläche. Die Zufahrt ist vom bestehenden Betriebsgrundstück nach Süden vorgesehen. Ausgenommen von diesem Zufahrtsbereich sollen die Böschungsbereiche mit den Heckenstrukturen erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes.

Die geplante Maßnahme wurde im Vorfeld mit dem Planungsamt sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock abgestimmt.
Da von der Änderung Ausgleichsflächen der Ursprungssatzung betroffen sind, müssen diese an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches ersetzt werden.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße und umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Flurstücken 64/4, 69/21, 69/22 (teilw.), 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 4,5 ha.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin-Südwest" wurde 1998 als Satzung beschlossen und im Jahr 1999 genehmigt. Gegenstand der Planung war die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe am südwestlichen Ortsrand von Kröpelin durch Erweiterung eines bereits bestehenden gewerblichen Standortes.

Gegenstand der Planaufstellung zur 1. Änderung im Jahr 2009 war eine Modifizierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend, dass das Maß der baulichen Nutzung an die tatsächlich vorhandene bzw. zu erwartende Grundstücksausnutzung angepasst wurde, da der ursprünglich festgesetzte hohe Grad der Ausnutzung auch für Neuansiedlungen nicht absehbar war. Die ehemals festgesetzte Grundflächenzahl wurde von 0,8 auf teilweise 0,6 und in überwiegenden Teilen auf 0,5 herabgesetzt.

Nachdem der südwestliche Teil des Gewerbegebietes 15 Jahre lang für eine Gewerbeansiedlung vorgehalten wurde, wurden 2011 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Solarparks auf den noch unerschlossenen Flächen geschaffen.
Das Planungsziel der 3. Änderung bestand in der Erweiterung der bebaubaren südwestlichen Teilflächen eines Betriebsgeländes, der zulässigen Flächen für Nebenanlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse zwecks Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes eines ansässigen Betriebes.
Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Kröpelin wurde aufgrund von geplanten Erweiterungsvorhaben eines im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 ansässigen Betriebes sowie eines weiteren Unternehmens, dessen Firmengelände unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt der Stadt Kröpelin derzeit nicht vor. Daher ist für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Genehmigung durch den Landkreis Rostock zu beantragen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes u.a. bereits bebaute und gewerblich genutzte Flächen betroffen sind sowie die geplanten Maßnahmen der Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes dienen, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes liegt unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².
Bei der Art und der Größe der im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen. Die Umweltbelange werden jedoch angemessen berücksichtigt.

Als Plangrundlagen wurden der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung der Stadt Kröpelin; Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Vermessungsbüro Golnik, April 2017; eine Topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2017 sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Bestand und Inhalte der Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bezieht sich auf nordwestlich gelegene Flächen der Ursprungsplanung, die bereits teilweise Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren.

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist:

- die Anpassung des Gewerbegebietes (GE 1) im Bereich der Flurstücke 64/4, 69/28, 69/29, 119/28 und 122/12 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin an den tatsächlichen Bestand durch die Erweiterung der Baugrenze und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8,
- die Umwandlung von Grünflächen in ein Gewerbegebiet (GE 2) im Bereich der Flurstücke 69/21 und 69/22 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin mit Regelung der Zufahrt aus dem bestehenden Gewerbegebiet,
- die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

Die zulässige Grundflächenzahl im Änderungsbereich wurde aufgrund der aktuellen Entwicklung und des aktuellen Bestandes von 0,6 auf 0,8 erhöht. Die Baugrenzen sowie die Ausformung des Gewerbegebietes (GE 1) im südlichen Bereich des Betriebsgrundstückes wurden im Rahmen der vorliegenden Änderung an den aktuellen Bestand angepasst.
Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 innerhalb des Gebietes GE 1 entspricht der Festsetzung in der Ursprungsplanung. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Gewerbestandort wurden Ende der 1990er Jahre auf Basis der Ursprungsplanung mit einem Ausgleichsvolumen für eine GRZ von 0,8 realisiert. Daher ist kein zusätzlicher Ausgleich für die Erhöhung der GRZ erforderlich.

Der ansässige Betrieb innerhalb des Plangebietes hat die Potentiale auf seinem bisherigen Grundstück vollständig ausgeschöpft. Zur Sicherung der Betriebsabläufe ist im räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebsgrundstück die Anlage eines Erdlagerplatzes für Mutterboden erforderlich.
Für diese Lagerung bieten sich Flächen (GE 2) südlich des bisherigen Grundstückes an. Diese Flächen stellen sich aktuell als Wiesenflächen dar. Bei einem gemeinsamen Termin auf der betroffenen Fläche mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bestand Einigkeit darüber, dass diese Fläche für die geplante Erdlagerung genutzt werden kann.

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für einen Erdlagerplatz von Mutterböden, konkret ist hier vorgesehen:
Die Lagerung des Bodens ist zum einen dauerhaft sowie zum anderen temporär vorgesehen. Es handelt sich bei dem Boden, der für diese Ablagerung vorgesehen ist, um Mutterboden, konkret um Kartoffelsieberde, die aufgrund der „Verordnung zur Bekämpfung des Kartoffelkrebses und der Kartoffelzystennematoden“ unbehandelt nicht wieder auf der Anbaufläche von Kartoffeln aufgebracht werden darf. Es erfolgte eine labortechnische Untersuchung und aufgrund des Humusgehaltes eine Zuordnung zur Kategorie Z1 nach LAGAM20. Es bleibt jedoch festzustellen, dass es sich lediglich um normalen Ackerboden ohne schädliche Belastungen handelt. Die Betriebsgenehmigung ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG-Verfahren) zu beantragen.

Die dauerhafte Bodenablagerung soll schichtenweise erfolgen. Jährlich ist die Ablagerung dieser Böden, die im Betrieb anfallen, vorgesehen, so dass die Auffüllung jährlich an Höhe gewinnt. Die maximal zulässige Höhe für diese dauerhaften Bodenauffüllungen wird auf maximal 3,0 m begrenzt. Die Fläche mit der dauerhaften Bodenablagerung soll mit einer Grobkiesschicht zum Zwecke des Befahrens befestigt werden.
Darüber hinaus ist eine temporäre Zwischenlagerung von Böden beabsichtigt. Nach Erreichen der maximalen Endhöhe von 3,0 m der dauerhaften Auffüllung dient diese Fläche als Zwischenlager. Es ist jährlich eine Ablagerung und auch eine Abfuhr von Böden sowie ein Umsetzen der Bodenmieten beabsichtigt.

Über den südwestlich des Plangebietes gelegenen Graben (Gewässer II. Ordnung 1/8/11/1) besteht eine Verbindung zum „Kröpeliner Stadtbach". Mit der Realisierung der Vorhaben innerhalb des Plangebietes darf das Bewirtschaftungsziel für den gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen „Kröpeliner Stadtbach" nicht beeinträchtigt werden. Das Abschwämmen von Feinkorn des abgelagerten Bodens einschließlich dem Eintrag von Nährstoffen ist zu verhindern.

Bodenerosion der dauerhaften Aufschüttung soll durch die Herstellung von bepflanzten Böschungsbereichen verhindert werden. Weitere gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Erosionen des zwischengelagerten Bodens sind auf Grundlage des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG zu treffen.
Durch die geplante Begrünung der Böschungsbereiche kann zum einen der Bodenerosion entgegengewirkt und zum anderen eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt werden.

Alle Auflagen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei der Realisierung des Vorhabens umzusetzen.

Das Gewerbegebiet GE 2 dient gemäß Zielen des Bebauungsplanes ausschließlich als Erdlagerplatz für Mutterböden mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 6600 m². Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen ist unzulässig.
Auffüllungen des anstehenden Geländes sind bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig.
Die Befestigung der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 darf ausschließlich in wassergebundener Bauweise erfolgen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Bei der Wiesenfläche, die nunmehr in das GE 2 umgewandelt wird, handelt es sich um eine Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzes, die im Rahmen der Ursprungsplanung festgesetzt wurde. Der Ersatz für den Verlust dieser Ausgleichsfläche wird außerhalb des Plangebietes erbracht. Die umliegenden Flächen bleiben weiterhin als Wiesenflächen bestehen.
Die vorhandenen Hecken im Böschungsbereich südlich des bestehenden Betriebsgrundstückes werden lediglich für die Zufahrt unterbrochen. Im Übrigen werden diese Heckenstrukturen im Bestand gesichert.

Bedingt durch die Bedeutung der vorhandenen Wiese als Nahrungshabitat für den Weißstorch und die Nähe zu einem vorhandenen, offenen Graben sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die Ergebnisse eines Artenschutzgutachtens werden unter dem Punkt 5. dieser Begründung zusammenfassend dargestellt.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Zu den weiterhin geltenden Festsetzungen gehören auch folgende immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, die hier informativ genannt werden. Diese werden durch die Ziele der vorliegenden 5. Änderung nicht berührt.

Passiver Schallschutz:
Infolge der Überschneidung des Verkehrslärms der Wismarschen Straße und der den Planbereich tangierenden Umgehungsstraße (B 105) sowie der daraus resultierenden Überschreitung der schallschutztechn. Orientierungswerte um ca. 5 dB(A), wird für den nördl. Bereich des Baufeldes1 [jetzt GE 1] ein 10 m breiter Streifen parallel zur Wismarschen Straße mit der Festsetzung „Passiver Schallschutz" festgelegt.
Bei Nutzungsänderung oder Neubebauung sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Aussenbauteile der Gebäude (insbesondere Fenster) die zulässigen Immissionswerte im Inneren der Gebäude einzuhalten.

Nutzungseinschränkungen und Hinweise bezüglich Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen durch die südlich gelegene Kläranlage:
In der mit „G" gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse wird infolge zu erwartender Geruchseinwirkungen, die mehr als 10% der Jahresstunden betragen können, folgende Festsetzungen getroffen.
In mit „G" gekennzeichneten Bereich können keine Gebäude errichtet werden, in denen sich feste Arbeitsplätze befinden und sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
Des Weiteren sind im gekennzeichneten Bereich keine lebensmittelverarbeitenden Betriebe zulässig.

Innerhalb des Änderungsbereiches mit einer Größe von 4,5 ha ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung		**Flächengröße in m² (gerundete Werte)**
Gewerbegebiet		
GE 1	26.430 m²	33.120
GE 2	6.690 m²	
Grünfläche		
Gehölzfläche	2.665 m²	12.070
Ausgleichsfläche	7.090 m²	
geschütztes Biotop	2.315 m²	
Gesamtgröße des Geltungsbereiches		**45.190**

Folgende Änderungen sind aufgrund der Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen im Vergleich zum Entwurf in die Satzungsfassung eingeflossen:

- Die zulässige Grundfläche innerhalb des Gebietes GE 2 wird von 7500 m² auf 6600 m² reduziert.
- Die maximal zulässige Höhe für die dauerhaften Bodenauffüllungen wird von maximal 2,0 m auf 3,0 m erweitert. Die entstehenden Böschungsbereiche sind zu bepflanzen.
- Zwei nach Naturschutzausführungsgesetz geschützte Biotope werden nachrichtlich in den Plan aufgenommen.
- Der multifunktionale naturschutzrechtliche Ausgleich (Ausgleich für den Verlust von Nahrungshabitaten für den Weißstorch und von ursprünglichen Ausgleichsflächen) wird auf Flächen südwestlich der Stadt Kröpelin erbracht.

Für die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb des Gebietes GE 2 wird unabhängig vom Bauleitplanverfahren ein Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) eingeleitet.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht durchzuführen.
In Abstimmung mit dem Planungsamt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock kann die Maßnahme als Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes definiert werden.
Da bei der vorliegenden Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Kröpelin die bebaubare Grundfläche der Erweiterungsflächen (GE 2) weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB, wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.
Mit der hier betrachteten Änderung ist die Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen geplant. Hierzu ist die teilweise Inanspruchnahme von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft notwendig. Ebenso werden Teile einer zum Erhalt festgesetzten Heckenstruktur beeinträchtigt. Diese sind unabhängig von der o.g. Regelung im § 13a BauGB auszugleichen.

5.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)
Die Stadt Kröpelin ist als Grundzentrum dargestellt und befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb bzw. am Rand der besiedelten Ortslage können dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP MM/R) keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet entnommen werden. Folgende allgemeine Aussagen werden für den Gewerbestandort im Südwesten von Kröpelin und die angrenzenden Bereiche getroffen:

- Der westliche Teil von Kröpelin befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und der Landschaftseinheit Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow (103) (Karte 1).
- Südlich von Kröpelin sind Bereiche mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Arten und Lebensräume dargestellt (Karte 3).
- Die Umgebung von Kröpelin ist als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Boden gekennzeichnet (Karte 4).
- Der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Umfeld von Kröpelin überwiegend eine mittlere bis hohe und in wenigen Bereichen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zugeordnet (Karte 6).
- Bezüglich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes sowie Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) besitzt die direkte Umgebung von Kröpelin größtenteils eine geringe Bedeutung (Karten 8 und 9).

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst Bestandteile eines bestehenden Gewerbegebietes. Für die Flächen sind keine spezifischen naturschutzfachlichen Ziele oder Maßnahmen in den übergeordneten Fachplanungen vorgesehen. Dementsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungszielen gegeben.

Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Aufgrund der Lage und Ausgestaltung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten.

Geschützte Biotope
Innerhalb des Geltungsbereiches des hier betrachteten Bebauungsplanes sind zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind. Es handelt sich um Rohrglanzgrasröhrichte, die temporär von Wasser überstaut werden. Sie liegen nord-westlich und östlich von der geplanten Gewerbefläche. Teilweise sind die Biotope von nitrophilen Hochstaudenfluren umgeben.
Die Biotope werden von einer Überplanung ausgenommen. Abstandsflächen zur geplanten Gewerbefläche sowie eine Begrünung der Böschungen vermeiden, dass an-

lagen- und betriebsbedingte Auswirkungen die Biotope beeinträchtigen oder versanden lassen.

Gewässer

An der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein wasserführender Graben, der die Vorflut für den Stadtbach darstellt. Bei dem Graben handelt es sich um das Gewässer II. Ordnung Nr. 1/8/11/1. Um eine Erosion von Boden und damit einen möglichen Eintrag in das Gewässer zu vermeiden, werden die Böschungen der dauerhaften Bodenablagerung flächendeckend mit Sträuchern bepflanzt. Direkte Einleitungen in das Gewässer sind ebenso nicht vorgesehen. Zwischen dem Gewässer sowie der festgesetzten Gewerbegebietsfläche werden Flächen als Grünflächen festgesetzt, damit wird ein Abstand von mehr als 5,0 m beachtet. Beeinträchtigung des Gewässers kann somit ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ziel innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche GE 2 ist sowohl die dauerhafte als auch die temporäre Lagerung von Boden. Dazu ist eine jährliche Ablagerung dieser Böden (vgl. Punkt 4. der Begründung) vorgesehen. Da die Ablagerung nur innerhalb eines kurzen Zeitraumes im Jahr erfolgt, ist nur in dieser Zeit mit betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Landmaschinen) zu rechnen. Aufgrund dieser nur temporären Nutzung der Gewerbefläche und der geringfügigen Auswirkungen werden die betriebsbedingten Auswirkungen nicht weiter betrachtet und können vernachlässigt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Zur Vorbereitung der Ablagerungsfläche sind baubedingte Auswirkungen (Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Landmaschinen) zu erwarten. Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotope nach sich ziehen, ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu berücksichtigen:
Während der Vorbereitung und der Benutzung der Ablagerungsfläche sind die geschützten Biotope von jeglicher Beanspruchung, wie Befahrung oder Ablagerung, freizuhalten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bodenerosion der dauerhaften Aufschüttung soll durch die Herstellung von bepflanzten Böschungsbereichen verhindert werden. Zusätzlich ist eine 3 m breite Grünfläche (Teil der Ausgleichsfläche „extensives Grünland") als Puffer zwischen Böschung und westlichem Biotop vorgesehen. Das östliche Biotop liegt zwischen 10 und 30 m von der Gewerbefläche entfernt. Auf diese Weise können anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops hervorrufen könnten (z.B. durch Versandung), vermieden werden.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V auszuschließen.

Geschützte Biotope außerhalb des Plangebietes

Zudem sind keine Beeinträchtigungen der außerhalb des Plangebietes befindlichen geschützten Biotope zu erwarten. Diese sind durch Verkehrsachsen wie beispielsweise Bahnschienen und Straßen deutlich vom Plangebiet getrennt.

5.2 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung erfasst. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern".

Umgebung des Plangebietes
Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Kröpelin. Nördlich des Änderungsbereiches (nördlich der Wismarschen Straße) sind Grünlandflächen zu finden. Östlich schließen sich weitere Teile des Gewerbegebietes an. Südlich des Änderungsbereiches sind eine Photovoltaik- sowie Kläranlage vorhanden. Westlich verläuft eine Bahnstrecke. Daran schließen sich landwirtschaftliche Fläche und Gehölzbereiche an.

Plangebiet
Der hier betrachtete Änderungsbereich stellt einen Teilbereich eines bestehenden Gewerbegebietes dar. Die Flächen im Norden des Änderungsbereiches sind geprägt durch vorhandene Gewerbehallen, die von den südlichen Grünflächen durch heckenartige Strukturen abgegrenzt sind. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches sind Ausgleichsflächen in Form von extensivem Grünland vorhanden. Nachfolgend werden die aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen beschrieben:

6.2.4 Rohrglanzgrasröhricht (VRR)
Südöstlich und südwestlich der Siedlungshecke befinden sich temporär vernässte Bereiche, die als Rohrglanzröhricht bestehen. Die Flächen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz und werden nicht überplant.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)
Als Kompensationsmaßnahme wurde die Extensivierung der bestehenden Grünlandflächen im Ursprungsplan festgesetzt. Eine weitere Düngung oder Bodenbearbeitung wurde dabei ausgeschlossen.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
Südlich der bestehenden Gewerbeflächen (GE 1) ist auf einer Böschung eine Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen, wie Eschen und Weiden vorhanden. Die Gehölze sind teilweise zu Bäumen ausgewachsen. Die Hecke unterliegt nicht dem Biotopschutz, da sie nur von einer Seite mit landwirtschaftlichen Flächen verbunden ist (vgl. Anlage 2, NatSchAG M-V). An allen anderen Seiten grenzt sie an Verkehrs- und Gewerbeflächen an.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)
Im Norden des Änderungsbereiches befinden sich gewerblich genutzte Hallen. Der Bereich ist größtenteils versiegelt.

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „*Hinweise zur Eingriffsregelung*" kartiert wurden, sind in der Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp	Wertstufe
6.2.4	VRR	Rohrglanzgrasröhricht	2/1
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2/3
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	-

5.3 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotoptypen- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.
Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet aufgenommen worden.
Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 18 NatschAG MV geschützten Einzelbäume vorhanden. Bei den vorhandenen Gehölzstrukturen handelt es sich um Abschnitte einer Siedlungshecke.

5.4 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung

Der hier betrachtete Änderungsbereich umfasst Teile eines bestehenden Gewerbestandortes. Somit handelt es sich um einen anthropogen vorgeprägten Standort. Allerdings werden durch die Erweiterung der Gewerbeflächen auch Bereiche überplant, die im Ursprungsplan als Grün- bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Hochwertige Biotopflächen werden dabei berücksichtigt und von der Planung ausgenommen. Für die zu überplanenden Grün- und Ausgleichsflächen wird eine entsprechende naturschutzfachliche Bilanzierung durchgeführt. Im Vorfeld fanden diesbezüglich zur Durchführung des Vorhabens Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde statt.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch das Gutachterbüro Ökologische Dienste Ortlieb (Sitz: Rostock) erarbeitet. Im Vorfeld fanden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Demnach sind für die Artengruppen Brutvögel und Amphibien Kartierungen notwendig.

Als Datengrundlagen wurden eigene Begehungen zur Potenzialabschätzung sowie eigene Kartierungen vom März bis Juni 2017 herangezogen:

- Amphibien: Kartierung von Amphibien an 4 Terminen inkl. drei Begehungen bei Nacht bzw. Dämmerung, Verhören von Rufern sowie Einsatz von Keschern
- Reptilien: Potentialabschätzung zum Vorkommen streng geschützter Reptilienarten (Zauneidechse) an einem Termin
- Brutvögel: Kartierung von Brutvögeln an 4 Terminen inkl. einer Nachtbegehung
- Fledermäuse: Potentialabschätzung zum Vorkommen streng geschützter Fledermausarten an einem Termin

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen.

Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt innerhalb der Kleinstadt Kröpelin im Landkreis Rostock, östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche südlich des Gebietes GE 1 und somit eine Teilfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten, weiterhin sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Bei der für die Erdlagerung benötigten Fläche handelt es sich um eine Grünlandfläche, welche regelmäßig gemäht wird und zeitweise in einigen Bereichen von angestautem Regenwasser bedeckt ist. Der nördliche Bereich des Untersuchungsraumes ist durch einen ca. 5 bis 8 m breiten Gehölzstreifen von dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet getrennt. Es wird eine Zufahrt aus dem bestehenden Gewerbegebiet zur Erdlagerfläche benötigt, hierzu muss ein Teil der vorhandenen Hecken bzw. einzelne Bäume im Norden des Untersuchungsgebietes gefällt werden. Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 18 NatSchAG MV geschützte Einzelbäume vorhanden. Bei den vorhandenen Gehölzstrukturen handelt es sich um Abschnitte einer Siedlungshecke.

Östlich bzw. südöstlich der geplanten Erdlagerfläche befindet sich ein kleiner Entwässerungsgraben, welcher während der Kartierungen durchgehend wasserführend war und eine Wassertiefe von ca. 5 – 8 cm aufweist. Dieser sowie die von Regenwasser angestauten Feuchtflächen auf dem Untersuchungsgebiet bieten potentielle Amphibienlaich- und Nahrungshabitate, sowie Nahrungsflächen für Vögel.

Westlich der betrachteten Fläche befindet sich in ca. 20 m Entfernung ein Bahndamm (eingleisig), welcher potentiellen Lebensraum für Reptilien bietet.

Relevanzprüfung
In der Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten selektiert (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständliche Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Das Ergebnis der Relevanzprüfung ist in tabellarischer Form im Anhang des AFB dargelegt. Die Artengruppen, für die eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, sind nachfolgend aufgeführt.

Wirkungen des Vorhabens
Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse
Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt.
Folgende Prozesse sind dabei zu betrachten:

- Temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten
- Temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- Temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge
- Tötung von Reptilien/Amphibien durch Verkehr mit Baufahrzeugen und Maschinen sowie durch Bearbeitung der Grünlandfläche
- Scheuchwirkung auf Vögel und andere Tiere, die die naturnahen Bereiche nahe des Plangebietes bewohnen
- Rückschnitt von Gehölzen (für die Zuwegung von dem Gewerbegebiet zur Erdlagerfläche)
- Zeitweise Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen und Ablegen von Baumaterialien

Eine Scheuchwirkung auf Vögel und andere Tiere kann nicht ausgeschlossen werden. Die Baufeldfreimachung und Gehölzrücknahme (außerhalb der Brutzeit) werden zeitlich jedoch so gewählt, dass Beeinträchtigungen auf die Tiergruppen der Brutvögel minimiert werden.

Anlagenbedingte Wirkprozesse
Es sind dauerhafte Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Fläche zu erwarten (Grünlandumwandlung zu Siedlungsfläche). Es sind Beseitigungen von wenigen Gehölzen im Bereich der Zuwegung notwendig. Es entstehen ein dauerhafter Verlust von Grünland durch die Herstellung der Erdlagerfläche und damit ein dauerhafter Rückgang von potentiellen Lebensräumen, Nahrungs- und Jagdhabitaten von Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien. Das die Erdlagerfläche umgebene Grünland bleibt als solches erhalten. Weiterhin werden die vorhandenen Hecken im Böschungsbereich südlich des bestehenden Betriebsgrundstückes lediglich für die Zufahrt unterbrochen. Im Übrigen werden diese Heckenstrukturen im Bestand gesichert.

Anmerkung: Der AFB hat sich an den Planungsabsichten aus dem Entwurf orientiert. Hierbei war eine Überplanung der südwestlich gelegenen Feuchtstelle, die im Zuge der Entwurfsbeteiligung als gesetzlich geschütztes Biotop identifiziert wurde, vorgesehen. Das gesetzlich geschützte Biotop wird im Satzungsplan von der Planung

ausgenommen. Somit ergeben sich in diesem Bereich auch keine anlagenbedingten Auswirkungen für laichende Amphibien und andere Tiergruppen.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Betriebsbedingte Lärmemission und Erschütterungen bei der Befahrung/Nutzung der Erdlagerfläche. Aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes sind die betriebsbedingten zusätzlichen Lärmemissionen und Erschütterungen als gering einzustufen.
- Betriebsbedingte Schadstoffemissionen durch regelmäßige Befahrung der Erdlagerfläche. Aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes sind die betriebsbedingten zusätzlichen Schadstoffemissionen als gering einzustufen.
- Betriebsbedingte optische Störung durch regelmäßige Befahrung der Erdlagerfläche. Aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes sind die betriebsbedingten zusätzlichen optischen Störungen als gering einzustufen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1: Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzrücknahme haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) möglichst gering zu halten und die Zerstörung von Lebensstätten zu verhindern.

Reptilien

Aufgrund fehlender Habitateigenschaften kann ein Auftreten streng geschützter Reptilienarten im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treten nicht ein. Eine weitere Betrachtung der Artengruppe entfällt somit.

Amphibien

Die Bewertung der Betroffenheit der Amphibien erfolgte aufgrund einer Kartierung mit vier Begehungen (23.03., 26.04., 17.05. sowie 15.06.2017). Während der Kartierungen wurde sowohl verhört als auch gekeschert, um mögliche Amphibienvorkommen nachzuweisen.
Potentielle Laichgewässer stellen der östlich bzw. südöstlich der geplanten Erdlagerfläche gelegene Entwässerungsgraben dar, welcher während der Kartierungen durchgehend wasserführend und fließend war, sowie die von Regenwasser angestauten Feuchtflächen auf dem Untersuchungsgebiet. Der Graben sowie die Feuchtflächen bieten weiterhin potentielle Nahrungshabitate für Amphibien. Der Graben ist jedoch nur bedingt für Amphibien geeignet. Aufgrund der hohen Fließgeschwindigkeit bietet das Gewässer maximal Laichhabitat für die besonders geschützten Arten Erdkröte und für die Grünfrösche. Da das Untersuchungsgebiet außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes des kleinen Wasserfrosches (Pelophylax lessonae) liegt (GÜNTHER 1996), ist keine streng geschützte Grünfroschart im Entwässerungsgraben zu erwarten. Die regelmäßig austrocknenden Feuchtflächen bieten vergleichsweise bessere Habitatbedingungen für Amphibien.

Während der Kartierungen wurden weder akustisch noch durch das Keschern Amphibien nachgewiesen. Auch ein Nachweis von Amphibienlaich blieb aus. Weiterhin blieb eine Suche nach Totfunden auf der nahe gelegenen Straße ohne Nachweis.
Aufgrund der fehlenden Nachweise wird von keinem Vorkommen streng geschützter Amphibienarten im Untersuchungsraum ausgegangen, Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treten nicht ein. Eine weitere Betrachtung der Artengruppe entfällt somit.

Fledermäuse

Das Vorhaben betrifft zumindest potenzielle Lebensräume von streng geschützten Säugetieren (Fledermäuse). Es wurde die Heckenstruktur mit allen zu fällenden Bäume am 23.03.2017 auf mögliche Quartierstrukturen hin untersucht. Augenscheinlich mögliche Fledermausquartiere in Form von Abplatzungen der Baumrinde oder Astlöcher, wurden mit Hilfe eines Endoskops auf Fledermausbesatz bzw. Fledermausspuren hin untersucht.
Ein aktueller Fledermausbesatz sowie Spuren, die auf eine frühere Nutzung hinweisen würden, wurden nicht nachgewiesen. In den zu fällenden Bäumen befinden sich keine Spechthöhlen oder ähnliche Strukturen, die als Winter- oder Sommerquartier bzw. als Tagesverstecke genutzt werden könnten. Eine Quartiernutzung im Bereich der Zuwegung kann ausgeschlossen werden. Vereinzelnd sind Tagesverstecke von einzelnen Tieren in den umgebenden (nicht von der Fällung betroffenen) Bäumen möglich, jedoch wurde kein aktueller Besatz festgestellt. Diese Quartierstrukturen sind nicht frostsicher und somit nicht als Winterquartier geeignet. Durch die Fällung der Bäume von Oktober - Februar (V1) kann ausgeschlossen werden, dass potentiell vorkommende Einzeltiere in Tagesverstecken in der direkten Umgebung gestört werden. Aufgrund fehlender Winterquartierstrukturen kann auch eine Störung von Tieren während der Winterruhe ausgeschlossen werden.
Die Heckenstrukturen besitzen ein mittleres bis gutes Potential als Leitstruktur bzw. als Jagdhabitat für Fledermäuse. Die Heckenstrukturen bleiben jedoch bis auf die Zuwegung erhalten und die nähere Umgebung bietet weitere gleichwertige oder höherwertige Nahrungshabitate. Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine weitere Betrachtung der Artengruppe entfällt somit.

Übersicht über das Vorkommen potenziell betroffener europäischer Vogelarten

Es wurde eine Brutvogelkartierung mit 4 Begehungen (inkl. einer Nachtbegehung) von März bis Juni durchgeführt. Hierbei wurden die Böschungen, die Freiflächen sowie umliegende Gehölzstrukturen betrachtet. Trotz der wenigen Begehungen konnten mehrere aktuelle Brutnachweise bzw. Brutverdachtsfälle dokumentiert werden (siehe Tabelle 4 im AFB). Da das Bauvorhaben außerhalb der Brutsaison erfolgt (V1: Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzrücknahme haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.), kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Heckenstrukturen bleiben bis auf den lokal begrenzten Bereich der Zuwegung erhalten, weiterhin befinden sich im Umfeld zahlreiche weitere Gebüsche und Bäume, die die ökologische Funktion der zu fällenden Sträucher/Bäume übernehmen können.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des 2 km-Radius von zwei besetzten Weißstorchhorsten. Die besetzten Horststandorte sind durch den Bericht „Das Weißstorchjahr 2016 im ehemaligen Landkreis Bad Doberan und in der Hansestadt Rostock" von KROLL (2016) bestätigt. Jeweils ein Weißstorch wurde an zwei Begehungsterminen auf der Vorhabenfläche bei der Nahrungssuche beobachtet. Bei dem betroffenen Grünland handelt es sich demnach um ein regelmäßig aufgesuchtes Nahrungshabitat, welches in unmittelbarer Nähe zu zwei Fortpflanzungsstätten liegt.
Ist ein Nahrungshabitat essentiell für die Nutzung einer Fortpflanzungsstätte und tritt der Fall ein, dass durch den Wegfall des Nahrungshabitates eine erfolgreiche Reproduktion ausgeschlossen ist, fällt das Nahrungshabitat unter den Schutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG. Aufgrund der Tatsache, dass in der näheren Umgebung (2 km-Radius) weitere Grünlandflächen und Nahrungshabitate in ausreichendem Maße vorhanden sind, handelt es sich bei der Grünlandumwandlung im Zuge des Bauvorhabens lediglich um eine Verschlechterung der Nahrungssituation, wodurch kein Verbotstatbestand ausgelöst wird (weitere festgestellte Brutvogelarten, siehe Tabelle 5 im AFB).

Gutachterliches Fazit

Es sei aber darauf hingewiesen, dass die dauerhaften Lebensraumverluste (Grünlandfläche) im Rahmen der Eingriffsregelung/ Biotopschutz zu ersetzen ist. In diesem Zuge wird auch der langfristig wirkende und dauerhafte Verlust von Lebensräumen der Tiere funktional und flächenbezogen ausgeglichen.
Die vorgeschlagene Maßnahme (V1) ist geeignet die negativen Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren (Störungstatbestand). Unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V1 ist für die betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG ist daher nicht nötig.

Im Rahmen der multifunktionalen externen Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 5 in der Flur 11 in der Gemarkung Kröpelin Acker in eine extensive Mähwiese in der Größe von 8.000 m² umgewandelt. Die Fläche befindet sich innerhalb des 2 km Radius der beiden Weißstorch-Horststandorte. Die Wiese ist max. zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen.
Durch diese Maßnahme wird extensives Dauergrünland entwickelt, das sich als Nahrungshabitat für die ansässigen Störche eignet. Das Ausgleichsverhältnis für den Verlust der Nahrungsflächen der Störche beträgt 1:1,2. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Durch die eingeschränkte Mahd können sich wertvolle Pflanzengesellschaften herausbilden und die Lebensraumfunktion z. B. als Brutstätte für Bodenbrüter oder als Nahrungsfläche für den Storch wird nicht gestört.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Kröpelin werden durch die Festsetzung des Gebietes GE 2 Flächen überplant, die im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden.
Im Ursprungsplan wurden in Bezug auf die innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Maßnahmenflächen folgende Festsetzungen aufgenommen:

Festsetzungen landschaftspflegerischer Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen (Auszug)

Die durch den Auftraggeber bereits veranlasste Bepflanzung südlich der Baufelder 1 und 2 mit heimischen Gehölzen ist dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Im südlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches werden Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

a) *In den gekennzeichneten Bereichen der Ausgleichsflächen erfolgt eine Aufwertung durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Flächen dürfen weder umgebrochen und neu angesät werden, noch darf eine Bodenbearbeitung im Sinne von Schleppen bzw. Walzen erfolgen. Die Düngung ist untersagt. Die Mahd ist ab 1.7. des laufenden Jahres möglich. Vom 1.6. bis 30.11. eines jeden Jahres kann eine Beweidung mit max. 0,5-1,5 Rindern/ha erfolgen.*

Die dargestellten Maßnahmen werden gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung wie folgt bewertet:

Bepflanzung mit heimischen Gehölzen
I.4 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der Gewerbeflächen ist ein Durchbruch der vorhandenen Heckenstrukturen notwendig. Dieser Eingriff wird durch die festgesetzte Breite der Durchfahrt auf ein Minimum beschränkt. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung in den angrenzenden Bereichen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Umwandlung in extensiv genutztes Grünland
I.6 Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven gewerblichen Nutzung in den angrenzenden Bereichen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Tabelle 2: Bewertung der künftig teilweise entfallenden Ausgleichsmaßnahme der Ursprungsplanung

Kompensationsmaßnahme	**Fläche in m² (A)**	**Wertstufe**	**Kompensationswertzahl (K)**	**Leistungsfaktor (L)**	**Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m² (AxKxL)**
Erhalt von Gehölzstrukturen	160	2	2	0,6	961
Entwicklung einer naturnahen Wiese	6.687	2	2	0,6	8.024
				Gesamtsumme	**8.985**

Die durch die Anlage der Gewerbefläche (GE 2) entfallende Ausgleichsmaßnahme entspricht einem Wert von 8.985 KFÄ, die außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind.
Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 innerhalb des Gebietes GE 1 entspricht der Festsetzung in der Ursprungsplanung. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Gewerbestandort wurden Ende der 1990er Jahre auf Basis der Ursprungsplanung mit einem Ausgleichsvolumen für eine GRZ von 0,8 realisiert. Daher ist kein zusätzlicher Ausgleich für die Erhöhung der GRZ erforderlich.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Beseitigung von Nahrungsflächen des Weißstorches ist eine Ackerfläche auf dem Flurstück 5 in der Flur 11 in der Gemarkung Kröpelin in der Größe von 8.000 m² naturschutzfachlich aufzuwerten. Innerhalb der Ackerfläche befindet sich eine mit älteren Gehölzen bestandene Aufschüttung, die als Feldgehölz angesprochen werden kann. Die Ackerfläche ist in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit einer Regelsaatgutmischung für extensives Grünland mit einem hohen Kräuteranteil auf maximal 50 % der Maßnahmenfläche vorzunehmen. Die Wiese ist max. zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen. Zur Aushagerung der Fläche ist das Mähgut abzutransportieren. Die Mahdhöhe hat 10 cm über Geländeoberkante zu betragen. Als Mahdtechnik ist der artenschonende Messerbalken zu verwenden. Der Umbruch, die Nachsaat sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln sind unzulässig.
Die Fläche liegt außerhalb von Siedlungsflächen am Stadtrand von Kröpelin. Die aktuelle Feldfrucht auf dem Acker ist Mais.

Durch diese Maßnahme wird extensives Dauergrünland entwickelt, das sich als Nahrungshabitat für die ansässigen Störche eignet. Das Ausgleichsverhältnis für den Verlust der Nahrungsflächen der Störche beträgt damit 1:1,2. Die Maßnahme wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Darüber hinaus führt die Entwicklung der Mähwiese zur Schonung des vorhandenen Feldgehölzes, da im Wurzelbereich des Feldgehölzes keine Bodenbearbeitung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln mehr erfolgen würde. Dadurch kann beispielsweise die Lebensraumfunktion des Feldgehölzes verbessert werden. Durch die eingeschränkte Mahd können sich wertvolle Pflanzengesellschaften herausbilden und die Lebensraumfunktion, z. B. als Brutstätte für Bodenbrüter oder als Nahrungsfläche für den Storch, wird nicht gestört.

Tabelle 3: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Maßnahme	**Fläche**	**Kompensationswert**	**Leistungsfaktor**	**Kompensationsflächenäquivalent in m² KFÄ**
Anlage extensive Mähwiese	8.000	3	0,8	19.200
				19.200

Mit der genannten Maßnahme erfolgt in diesem Umfang ein vollständiger Ausgleich des Verlustes der Ausgleichsfläche innerhalb des Änderungsbereiches sowie der Nahrungsfläche des Weißstorches.

5.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Festsetzungen in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Die Befestigung der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 darf ausschließlich in wassergebundener Bauweise erfolgen.

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensive Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind die anzulegenden Böschungen mit Sträuchern der Pflanzliste im Verbund 1,5 m x 1,5 m vollständig zu bepflanzen.
Die Bepflanzung dient der Befestigung der Böschungen zur Vermeidung von Erosion durch Wind und Wasser.

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

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Pflanzliste:
Es sind Gehölze in der Mindestqualität Sträucher = 80/ 100 cm der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:
Weißdorn (Crataegus monogyna/ laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Korbweide (Salix viminalis), Knackweide (Salix fragilis), Salweide (Salix caprea).

Hinweise

Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzrücknahme haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) möglichst gering zu halten und die Zerstörung von Lebensstätten zu verhindern.
Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Vorbereitung und der Benutzung der Ablagerungsfläche sind die geschützten Biotope von jeglicher Beanspruchung, wie Befahrung oder Ablagerung, freizuhalten.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Beseitigung von Nahrungsflächen des Weißstorches ist eine Ackerfläche auf dem Flurstück 5 in der Flur 11 in der Gemarkung Kröpelin in der Größe von 8.000 m² naturschutzfachlich aufzuwerten. Die Ackerfläche ist in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit einer Regelsaatgutmischung für extensives Grünland mit einem hohen Kräuteranteil auf maximal 50 % der Maßnahmenfläche vorzunehmen. Die Wiese ist max. zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen. Zur Aushagerung der Fläche ist das Mähgut abzutransportieren. Der Umbruch, die Nachsaat sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln sind unzulässig.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die von der 5. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich sowohl in privaten als auch in gemeindlichen Besitz.
Die Kosten für die Planung, deren Realisierung sowie der Umsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den privaten Eigentümer übernommen.

7. Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Wismarsche Straße, die Straßen „Am Stadtbach" und „Klärwerk" gesichert. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung. Die notwendige Grundstückszufahrt ist bereits vorhanden und wird durch den Betrieb genutzt. Zur verkehrlichen Erreichbarkeit der Erweiterungsflächen wird eine Zufahrt vom vorhandenen Betriebsgrundstück in Richtung Süden notwendig.

Die geregelte Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse auf dem Grundstück bzw. durch Anschlussmöglichkeiten in den genannten Straßen gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser kann im Bereich des Gebietes GE 2 der dauerhaften Bodenauffüllung, die mit einer Grobkiesschicht zum Zwecke des Befahrens befestigt wird, versickern.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergeben sich hinsichtlich der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung keine Änderungen.
Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

8. Sonstiges

Bei der Realisierung von Vorhaben, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sind die Hinweise und Auflagen dieser Genehmigung umzusetzen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 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.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und die übrigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Stadt Kröpelin, den 14.03.19

.....
Der Bürgermeister