

STADT KRÖPELIN

SATZUNG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

- BÜTZOWER STRASSE -

PLANZEICHNUNG

TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1-11 der Bau-nutzungsverordnung - BauNVO -)		
WA	- ALLG. WOHNGEBIET -	§ 4, BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
I	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß (EG + ausbeh. DG)	§ 20, Abs. 1, BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 16, Abs. 2, BauNVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB, § 16, BauNVO)		
0,4	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
I	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß (EG + ausbeh. DG)	§ 20, Abs. 1, BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 16, Abs. 2, BauNVO

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23, BauNVO)		
o	offene Bauweise	§ 22, Abs. 4, BauNVO
△	Baugrenze	§ 23, BauNVO
ED	nur Einzelhäuser zulässig	§ 23, BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23, BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
—	verkehrsberuhigter Bereich (Geschwindigkeitsdämpfung 30 km/h)	

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 und 14, BauGB)		
—	Abwasser (Vollleitung, Kleinkanal)	

6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN, BESTAND (§ 9, Abs. 1, Nr. 13)		
—	unterirdische Leitungen → Bezeichnung der Leitungsart sh. Planzeichnung	

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)		
—	öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung	
—	Spielplatz	

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9, Abs. 1, Nr. 16, und Abs. 6, BauGB)		
—	Wasserfläche	

9. MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
—	Spielplatz	

10. SONSTIGE PLANZEICHEN		
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6, BauGB
—	Sichtfläche	
—	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB

11. BAUGESTALTUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB, § 22 BauNVO)		
—	Baugestaltung	§ 22, BauNVO
—	Satteldach	
—	Walmdach	
—	Nutzungsschablone	
—	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
—	Ordnungsnummer der Baufelder	
—	Grundflächenzahl	Bauweise
—	Firsthöhe	Dachform
—	Firsthöhe	Abstandsmaß von Oberkante Erdschall- oder Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, Abs. 7, BauGB
---	---	--------------------

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

—	Gebäudebestand	
—	vorhandene Höhe nach HN	
—	vorhandene Flurstücksbezeichnung	
—	Flurstücksgrenzen Bestand	
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (künftige Flurstücksgrenzen)	
—	Sichtdreieck gem. EAE 85	
—	Böschung	
—	Rohrleitstreifen	
—	zu entfernende Bäume	
—	in Aussicht genommene Gebäudegliederung	
—	Ordnungsnummer der Baufelder	
—	Wendekreisradius	
—	Bereitstellungsplatz für Multitonnen im Rahmen der Straßenrandentsorgung	



TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind, entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Kleintierställen als Nebenanlage wird entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Wohngebiet mit 1 festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Festlegung zur Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe - Sockelhöhe) ist die Mittellinie der Anlagestraße.

Als Firsthöhe ist hierbei das Abstandsmittel von Oberkante Erdschall- oder Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Die Sockelhöhe ist das Abstandsmittel von Oberkante Erdschall- oder Rohboden bis Oberkante Erdschall- oder Rohboden.

Die Sockelhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

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

Es wird eine offene Firsthöhe festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen bis 1,5 m mit Gebäuden, wie Balkone, Erker o. ä., ist zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Die seitliche Grenzabstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze wird generell auf 3,00 m begrenzt (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBO MV).

4. Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit einem 3,50 m breiten Anliegerweg, der im Mischverkehr genutzt wird. Im Anschlußbereich an das übergeordnete Straßennetz wird der Anliegerweg auf 4,75 m aufgeweitet. Der Anliegerweg wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgewiesen.

Trinkwasserleitung abgelehnt. Dieser vorh. Leitung wird ein Leitungsrecht eingeräumt.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage mit Anschluß an den vorh. Graben.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5. Auf Grundlage des § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 10. 1. 1992 (GVBl. M.V. S. 31) V. m. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Schutzwälder sind als öffentliche Freizeitanlagen durch den Zweck der Erhaltung der Natur bestimmt. Sie sind als öffentliche Freizeitanlagen zu betrachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Anlage zur Planzeichnung dargestellt.

Der vorhandene Teich ist zu reaktivieren. Er ist zu entschlammen und neu zu profilieren. Dabei ist 1/3 als Tümpelbereich (1,20 x 1,50 m tief) und 2/3 als Flachwasserbereich (0,40 x 0,50 m tief) zu gestalten. Schaffung eines 5 m breiten Röhrichtstreifens.

Anpflanzung von folgenden Bäumen als Ufergehölzbaum:

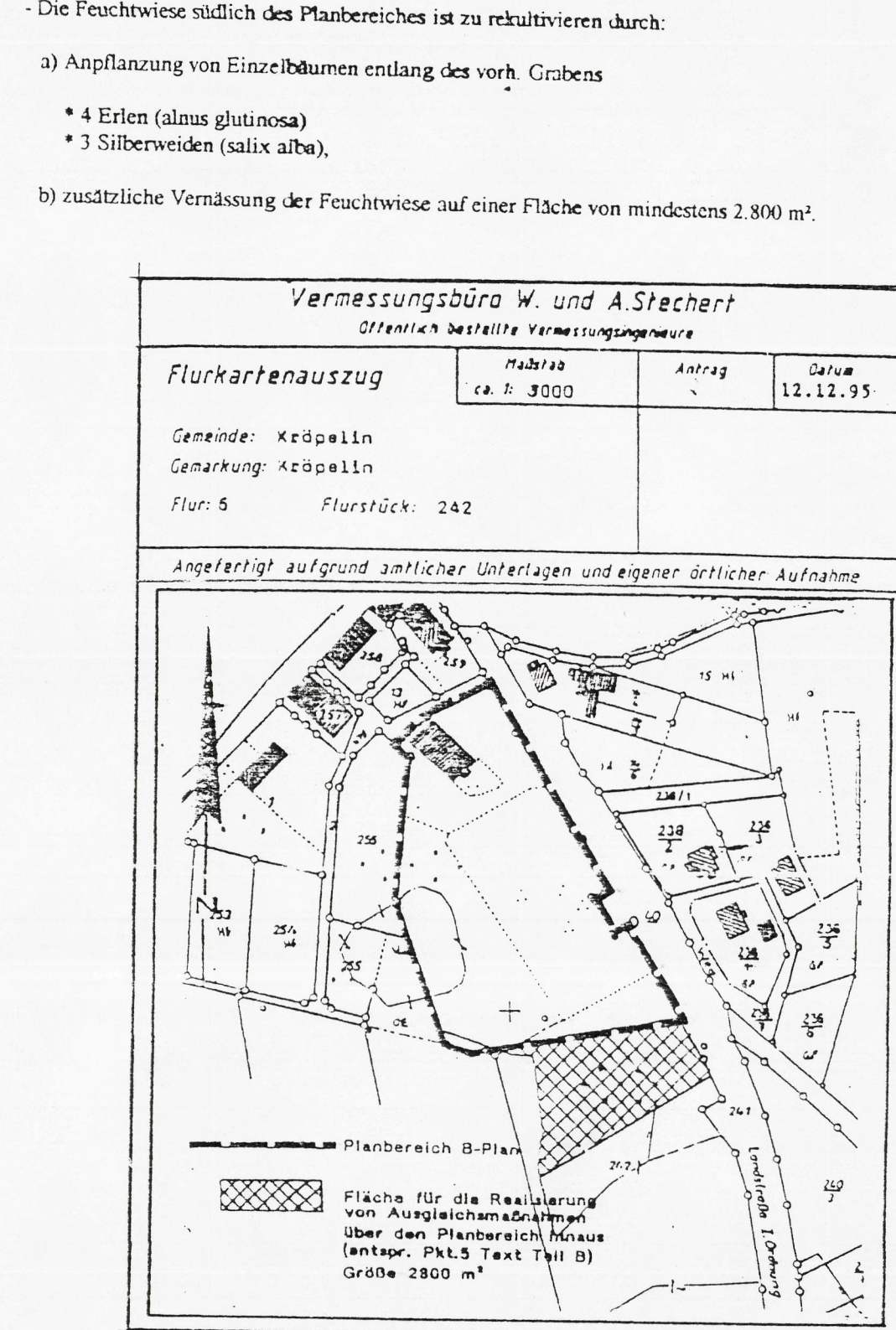
- * 2 Trauerweiden (salix sepulcralis, Tristis)
- * 3 Grauweiden (salix cinerea)

Da die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches nicht möglich ist, werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die darüber hinaus notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im südlich an das Plangebiet angrenzenden Feuchtgebiet (Flur 6, Flurstück 242) ausweis. Gemarkung Kröpelin, sh. Flurkartenausgang mit Kennzeichnung der betreffenden Flächen).

Die Feuchtwiese südlich des Planbereiches ist zu reaktivieren durch:

- a) Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des vorh. Grabens
- * 4 Erlen (alnus glutinosa)
- * 3 Silberweiden (salix alba)

b) zusätzliche Vernässung der Feuchtwiese auf einer Fläche von mindestens 2.800 m².



Pflanzung von 4 Winterlinden (Tilia cordata) entlang des Anliegerweges in Baumschulqualität (1 x verschult, Stammumfang 12-14 cm).

Restflächen sind mit Rasen zu begrünen und im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit bodendeckenden Gehölzen und landschaftstypischen Bäumen (sh. oben) zu bepflanzen.

Der Spielplatz ist als Grün- und Ruhezone zu gestalten und entsprechend zu begrünen.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünerisch anzulegen und zu unterhalten.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, Meckl./Vorp.)

6. Fassadengestaltung

Die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sollen aus keinen reflektierenden Materialien, ausgenommen Glasflächen, bestehen. Giebel und die Landschaftsbestimmende Fassade sind unzulässig.

7. Dachform

Es sind generell nur Sattel- und Walmdächer zulässig (Mindestdachneigung 40°, Ausnahmen: Carports und Nebengebäude). Flachdächer werden nicht gestattet.

8. Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

Die Tragkonstruktion aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. a.).

10. Einfriedigung

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, zur Straßenseite von 1,00 m, nicht überschreiten. Es sind nur Holz- oder Holzeinfriedigungen zulässig.

11. Leitungsrechte

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Möglichkeit zur Verlegung und Unterhaltung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen zugunsten des Versorgungsbetriebes und der Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Baufeldern 1 und 2 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bei geplanten Neubau passive Schutzmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen sind dem Lärmschutzbereich III entspr. DIN 18005 zugeordnet. Innerhalb dieser Flächen müssen Außenbauteile der Gebäude dem erf. resultierenden Schalldruckmaß von 35 dB (a) entsprechen.

Empfehlung: Durch geeignete Grundriganstellung innerhalb der Gebäude und der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück kann Lärmbelastungen zusätzlich entgegen-gewirkt werden!

Hinweis

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind, gemäß § 9 Abs. 2, Vorkehrungen zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.1996

Die öffentliche Auslegung ist am 15.05.1996 durchgeführte worden/Auf Beschluss der Gemeindevertretung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, jenseitig ausgeschlossen worden.

Kröpelin, den 24.05.96 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Kartographie zugewiesene Stelle ist gemäß § 346 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB bereitgestellt worden.

Kröpelin, den 10.11.96 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 15.05.1996 durchgeführt worden/Auf Beschluss der Gemeindevertretung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, jenseitig ausgeschlossen worden.

Kröpelin, den 20.05.96 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.08.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den 10.06.96 Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kröpelin, den 3.06.96 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 17.06.1996 bis zum 05.08.1996 während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.08.1996 in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom 05.06.1996 bis zum 25.07.1996 durch Aushang

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kröpelin, den 5.08.96 Der Bürgermeister

7. Der katastramtliche Bestand am 17.12.96 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Besondere hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge. In der rechtsverbindlichen Plankarte im Maßstab 1:2000 vorliegt.

Regelungsgründe können nicht abgelehnt werden.

Leiter des Katastramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 23.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den 6.11.96 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.08.1996 in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom 05.06.1996 bis zum 25.07.1996 durch Aushang

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen hierzu zu den gedachten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.08.1996 in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom 05.06.1996 bis zum 25.07.1996 durch Aushang

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Daher wurde eine beschränkte Beteiligung nach § 3, Abs. 3, Satz 2 in Verbindung mit § 13, Abs. 1, Satz 2, BauGB durchgeführt.

Kröpelin, den 23.10.96 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.10.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.1996 genehmigt.

Kröpelin, den 28.10.96 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburg-Vorpommern vom 22.04.1997, Nr. VII. 231b, genehmigt. Mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

512.113-51.041(7)

Kröpelin, den 30.06.97 Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburg-Vorpommern vom 21.08.1997, Nr. VII. 231b, bestätigt.

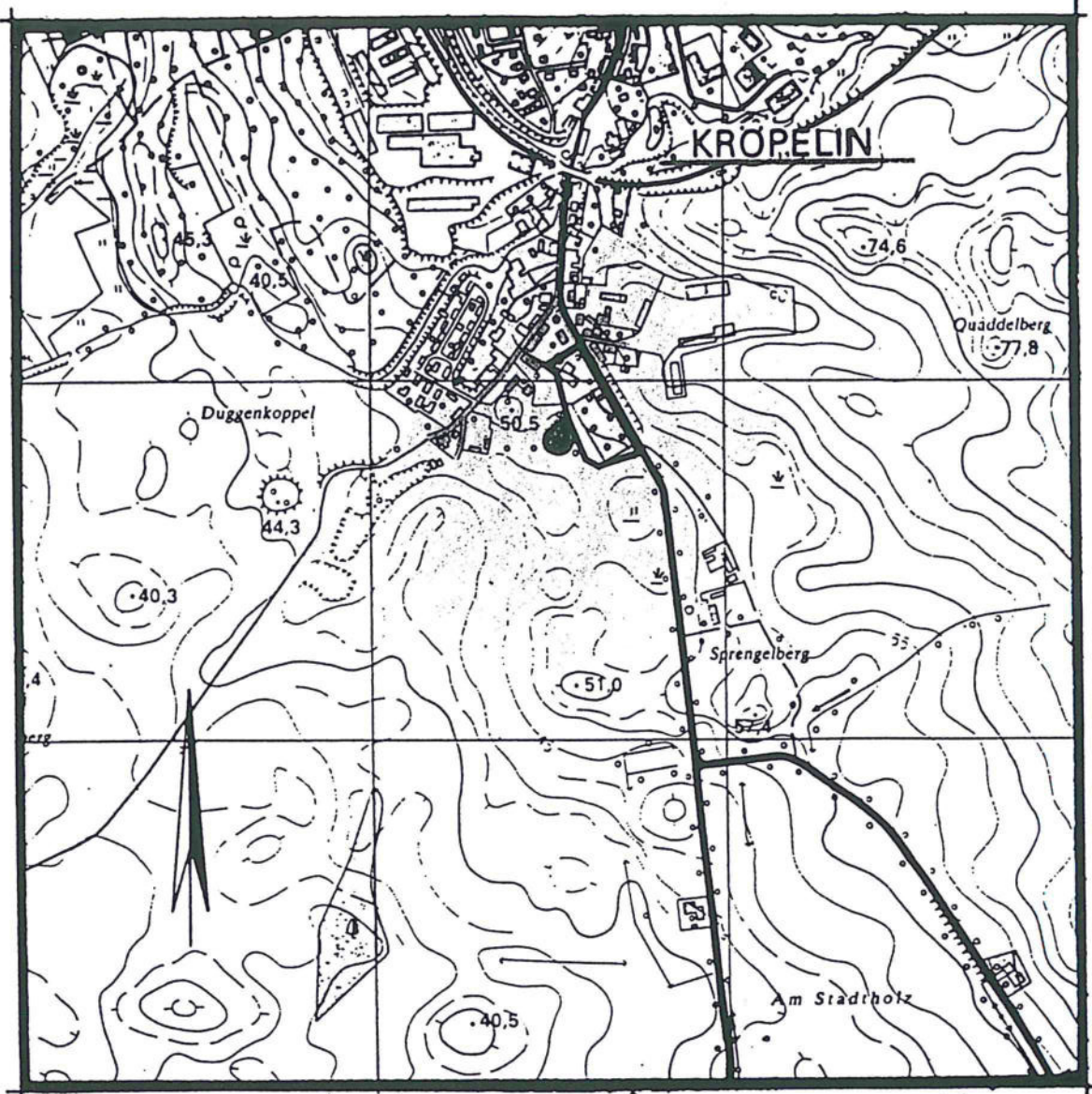
512.113-51.041(7)

Kröpelin, den 30.06.97 Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Kröpelin, den 08.10.1997 Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist mit dem Hinweis, daß der Inhalt der Planzeichnung, der Text (Teil B) und die Begründung, am 07.10.1997, am 17.10.1997, am 19.10.1997, am 21.10.1997, am 23.10.1997, am 25.10.1997, am 27.10.1997, am 29.10.1997, am 31.10.1997, am 02.11.1997, am 04.11.1997, am 06.11.1997, am 08.11.1997, am 10.11.1997, am 12.11.1997, am 14.11.1997, am 16.11.1997, am 18.11.1997, am 20.11.1997, am 22.11.1997, am 24.11.1997, am 26.11.1997, am 28.11.1997, am 30.11.1997, am 02.12.1997, am 04.12.1997, am 06.12.1997, am 08.12.1997, am 10.12.1997, am 12.12.1997, am 14.12.1997, am 16.12.1997, am 18.12.1997, am 20.12.1997, am 22.12.1997, am 24.12.1997, am 26.12.1997, am 28.12.1997, am 30.12.1997, am 01.01.1998, am 03.01.1998, am 05.01.1998, am 07.01.1998, am 09.01.1998, am 11.01.1998, am 13.01.1998, am 15.01.1998, am 17.01.1998, am 19.01.1998, am 21.01.1998, am 23.01.1998, am 25.01.1998, am 27.01.1998, am 29.01.1998, am 31.01.1998, am 02.02.1998, am 04.02.1998, am 06.02.1998, am 08.02.1998, am 10.02.1998, am 12.02.1998, am 14.02.1998, am 16.02.1998, am 18.02.1998, am 20.02.1998, am 22.02.1998, am 24.02.1998, am 26.02.1998, am 28.02.1998, am 01.03.1998, am 03.03.1998, am 05.03.1998, am 07.03.1998, am 09.03.1998, am 11.03.1998, am 13.03.1998, am 15.03.1998, am 17.03.1998, am 19.03.1998, am 21.03.1998, am 23.03.1998, am 25.03.1998, am 27.03.1998, am 29.03.1998, am 31.03.1998, am 02.04.1998, am 04.04.1998, am 06.04.1998, am 08.04.1998, am 10.04.1998, am 12.04.1998, am 14.04.1998, am 16.04.1998, am 18.04.1998, am 20.04.1998, am 22.04.1998, am 24.04.1998, am 26.04.1998, am 28.04.1998, am 30.04.1998, am 02.05.1998, am 04.05.1998, am 06.05.1998, am 08.05.1998, am 10.05.1998, am 12.05.1998, am 14.05.1998, am 16.05.1998, am 18.05.1998, am 20.05.1998, am 22.05.1998, am 24.05.1998, am 26.05.1998, am 28.05.1998, am 30.05.1998



STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/Vorpommern

Begründung
zur Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„BÜTZOWER STRASSE“

Kröpelin, den 23. 10. 1996



[Signature]
Bürgermeister
Ergänzungen gem. Beitrittsbeschuß
vom 25.06.1997 (sh. Seite 3)

Planungsstand Oktober 1996

Planungsstand Juni 1997

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Standort/Planbereich

2. Planungsabsicht/Planungsziel

3. Übergeordnete Planungen

4. Planinhalt/Begründung

4.1 Bebauung

4.2 Verkehrsführung

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 öffentl. Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

4.5 Lärmschutzbetrachtung

5. Auswirkungen der Planung

6. Umsetzung der Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

6.2 Kosten/Finanzierung

7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung und Abwägung

8. Anlagen

Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung des Planbereiches

Anlage 2 - Flächenbilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 3 - Abschätzung der Verkehrslärmbelastung im B-Plangebiet
AP 23/96 vom 20. 8. 1996

Anlage 4 - Abwägungsmaterial Blatt 1-28

Anlage 5 - Flächenbilanz zum Planbereich

Anlage 6 - Übersicht zu Ergänzungen und Änderungen gegenüber den Entwurfs-
unterlagen

1. Angaben zum Planbereich

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand Kröpelins direkt an der Bützower Straße (LIO 11).

Der Großteil des Geltungsbereiches ist unbebaut und derzeit Außenbereich mit unmittelbarem Anschluß an die zusammenhängende Bebauung.

Der Geltungsbereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt, der im Verfahren kurz vor der Genehmigung steht, als Wohnbaufläche - W - gekennzeichnet.

Der Planbereich besteht aus dem Flurstück, 242 anteilig der Flur 6, Gemarkung Kröpelin (sh. Anlage 1 - Kennzeichnung Planbereich). Er hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Derzeit ist der Planbereich teilweise als Hausgarten und teilweise als Wiese und Ödland zu betrachten.

Der verkehrstechnische Anschluß der Wohnbebauung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen rückwertigen Anliegerweg mit Anbindung an die Bützower Straße (Flächenbilanz zum Planbereich sh. Anlage 5).

2. Planungsabsicht/Planungsziel

Es wird beabsichtigt, im genannten Planbereich 9-12 Wohneinheiten als Einzel- oder teilweise auch als Doppelhausbebauung zu realisieren.

Der Bebauungsplan dient hauptsächlich der Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfes der Bevölkerung. Parzellierung, Anordnung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung soll der ortstypischen Bebauungsstruktur angepaßt werden.

3. Übergeordnete Planung

Die Stadt Kröpelin verfügt derzeit noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der F-Plan-Entwurf steht jedoch innerhalb des Verfahrens kurz vor der Genehmigung. In ihm ist der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes als Wohnbaufläche - W - gekennzeichnet.

Die Planungen wurden somit entspr. § 8 Abs. 2 BauGB aufeinander abgestimmt (Entwicklungsgebot).

Der Planentwurf wurde im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Bad Doberan, SG Bauleitplanung und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Bützower Straße“ wurde entspr. § 246 a BauGB der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 21. 12. 1995 gibt es aus raumordnerischer Sicht zur beabsichtigten Planung keine Einwendungen.

4. Planinhalt/Begründung

4.1 Bebauung

Im vorliegenden B-Plan ist die Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Somit dient die Baufläche vorwiegend dem Wohnen. Geplant ist der Bau von max. 12 Eigenheimen. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit - I - festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird bei der geplanten Ortsrandbebauung auf $GRZ = 0,35$ begrenzt.

Als ortstypische Dachformen sind nur geneigte Dächer, d. h. sowohl Sattel-, als auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen den angestrebten Bebauungszielen seitens der Stadt Kröpelin.

In allen Baufeldern ist eine offene Bauweise als ortsrandtypische Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze auf generell 3 m begrenzt wird (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBauO M/V).

Garagen und Carports sind auch als Grenzbebauung zulässig.

Auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen wurde gegenüber dem Planentwurf bewußt verzichtet, um die Möglichkeit unterschiedlicher Gebäudeanordnungen offenzuhalten.

4.2 Verkehrsführung

Zur verkehrsseitigen Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist ein rückwertiger Anliegerweg geplant. Er hat eine Fahrbahnbreite von 3,50 m und wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt (Mischprinzip).

Die Anbindung des Anliegerweges an die Bützower Straße ist im Bereich der derzeitigen Grundstückszufahrt geplant. Im Einmündungsbereich wird der Anliegerweg auf 4,75 m aufgeweitet. Der Anbindungspunkt an die Bützower Straße (LIO 11) wurde im Vorfeld mit dem Straßenbauamt Stralsund bzw. der Straßenmeisterei Kröpelin abgestimmt. Der Anliegerweg wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h ausgeschildert.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser ist nach Angaben des Zweckverbandes durch die, den Planbereich querende, Versorgungsleitung gewährleistet. Die Möglichkeit der Gasversorgung ist durch die Erdgasleitung parallel zur Bützower Straße gegeben.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird im Bereich des Anliegerweges gesammelt und einer vollbiologischen Kläranlage als Gruppenlösung zugeführt. Die Ableitung des geklärten Abwassers erfolgt in den vorhandenen Gräben im süd-westlichen Planbereich. Diese Gruppenlösung stellt eine Übergangslösung dar, bis der Anschluß an das öffentliche Netz im Bereich der Bützower Straße gegeben ist. Hierfür wurde bereits ein Leitungsrecht eingeräumt.

^{*)} Sowie die Anschlußmöglichkeit für Schmutzwasser an das öffentliche Netz durch den Zweckverband an der Bützower Straße bereitgestellt wird, ist die Kläranlage stillzulegen. Die ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser - wird dann für ein notwendiges Abwasserpumpwerk weiter genutzt [^{*)} Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß v. 25.06.97]

Das Regenwasser wird ebenfalls im Bereich des Anliegerweges gesammelt und dann dem Bereich der Feuchtwiese südlich des Planbereiches zugeführt. Diese Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und soll u. a. als Ausgleichsmaßnahme der Vernässung dieses Feuchtbereiches dienen.

Die Versorgung mit weiteren Medien (Elt, Telefon ...) erfolgt in Abstimmung mit den Rechtsträgern.

Zu der Ferngasleitung DN 300, die parallel zur südlichen Planbereichsgrenze verläuft, wurde ein Sicherheitsabstand zur Bebauung von 20 m als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

Hinsichtlich der Einordnung der Kläranlage in diesen Bereich erfolgen noch Detailabstimmungen mit der Verbundnetz Gas AG.

Prinzipiell ist der Bau der Kläranlage in diesem Bereich möglich. Eine Vorabstimmung hierzu ist erfolgt.

4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Freiflächengestaltung soll der Spielplatz als Ruhezone im Zentrum des Planbereiches gestaltet und eingegrünt werden.

Der teilweise im Planbereich befindliche Teich wird in seiner Gesamtheit renaturiert. Derzeit ist der Teich vollständig verschlammt und eingedickt. Nach der Renaturierungsmaßnahme mit Entschlammung, Profilierung und Uferrandbepflanzung (sh. Ausgleichsmaßnahmen) wird der Teich der Stadt übereignet.

Eine Begrünung des Straßenraumes wird vorgegeben (Anpflanzung von Straßenbäumen, Begrünung der Randbereiche der Straße).

Mit der vorgesehenen Bebauung ist ein Eingriff in Naturflächen verbunden, den es so gering wie möglich zu halten gilt.

Die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen sind im Text Teil B der Satzung festgeschrieben.

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Planbereiches aus Platzgründen nicht mehr realisiert werden können, werden als Renaturierungsmaßnahmen im, südlich an den Planbereich, angrenzenden Feuchtgebiet realisiert. Diese Maßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Flächenbilanzierung zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Anlage 2 umfassend dargelegt.

Bei der Anpflanzung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Straßenbäume wurde sich mit der Unteren Naturschutzbehörde auf „Winterlinden“ geeinigt.

Die Fällung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume (1 x Pappel, 1 x Kastanie) ist auf Grund der notw. Verkehrssicherheit, besonders im Anschlußbereich an die Landstraße, zur Wahrung der notw. Sichtweite unumgänglich.

Die Anpflanzung der Trauer- und Grauweiden als Ufergehölz des Teiches und der Einzelbäume entlang des Grabens (Erlen und Silberweiden) entspr. dem Text Teil B, Punkt II der Satzung, werden in der Fachplanung zur Freiflächengestaltung und zu den Ausgleichsmaßnahmen detailliert ausgewiesen.

Die Vernässung der Feuchtwiese im südlich an den Planbereich angrenzenden Bereich entspr. den textlichen Festsetzungen, erfolgt durch die Einleitung des anfallenden Regenwassers in diesem Bereich und der Schaffung eines naturnahen Teiches mit einem Tiefwasserbereich bis 2 m und einem Flachwasserbereich bzw. einer Versumpungsfläche

4.5 Lärmschutzbetrachtung

Der B-Plan wurde entspr. dem „Entwicklungsgebot“ aus dem F-Plan-Entwurf der Stadt Kröpelin entwickelt. Hierbei wurde der Planungsleitsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung die Verpflichtung besteht, die Flächen einander so anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

So sind die im F-Plan-Entwurf angrenzenden Bauflächen als Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen.

Hinsichtlich der den Planbereich tangierenden Landesstraße als Verkehrslärmquelle, wurde eine fundierte Verkehrslärmprognose angefertigt (sh. Anlage 3). Beurteilungsgrundlage waren die Daten einer Verkehrszählung auf der L 11 von 1993.

Vergleicht man die in der Verkehrslärmprognose ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), ist festzustellen, daß diese um ca. 4-6 dB (A) überschritten werden.

Hinsichtlich einer möglichen Reduzierung wurden entsprechende Untersuchungen und Betrachtungen getätigt. Zu den Möglichkeiten aktiver Lärmschutzmaßnahmen:

1. Die Möglichkeit der Abstandsvergrößerung der Bebauung zur L 11 hätte einen großen Baulandverlust zur Folge und würde die komplette straßenseitige Hausreihe in Frage stellen.

Jegliche Reduzierung von Bauland hat kostenseitige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Gesamterschließung und Vermarktung und wird deshalb nicht befürwortet. Die Verhältnismäßigkeit von Erschließungsaufwand und tatsächlicher Baulandschaffung ist bei einem stärkeren Baulandverlust nicht mehr gegeben.

2. Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit unter derzeit 50 km/h ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht durchsetzbar. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises und dem Straßenbauamt Stralsund.
3. Die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles ist ebenfalls mit einem erheblichen Baulandverlust verbunden (sh. 1.) und darüber hinaus nur in Form einer erheblichen Höhe und damit auch erheblichen Kosten möglich, da der Planbereich im Mittel ca. 2,0 m tiefer als die „Bützower Straße“ liegt.

Hauptkriterien gegen eine Lärmschutzwand bzw. einen Lärmschutzwall sind jedoch landschaftsgestalterische und ästhetische Gründe. Eine solche Maßnahme würde die straßenbildprägende „Lindenallee“ erheblich beeinträchtigen und auch den Ortseinfahrtsbereich gestalterisch zerstören.

Für die straßenbegleitende Hausreihe würde auf Grund der derzeit bereits 2,0 m tieferen Geländelage eine dann 4 m - 5 m hohe Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall ein „erschlagendes“ und „erdrückendes“ Wohnempfinden mit sich bringen, welche den Wohnwert wenigstens in demselben Maße schmälern würde, als die prognostische Überschreitung der Orientierungswerte des Verkehrslärmes um ca. 4-6 dB (A).

Als Maßnahme zur Reduzierung der Verkehrslärmes wird sich somit für den passiven Lärmschutz in Form von baulichen Schallschutzmaßnahmen entschieden und im B-Plan festgesetzt. Entsprechend der genannten Lärmschutzbetrachtungen wird das komplette Baufeld WA-2- und die zwei straßenseitigen Grundstücke des Baufeldes WA-1- dem Lärmpegelbereich III zugeordnet und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche müssen die Außenbauteile der Gebäude dem erf. resultierenden Schalldämmmaß vor 35 dB (A) entsprechend.

Empfehlung: Durch eine geeignete Gebäudeanordnung auf den einzelnen Baugrundstücken und eine sinnvolle Grundrißgestaltung innerhalb der Gebäude (Verlagerung von Wohn- und besonders Schlafräumen auf die, dem Verkehrslärm abgewandte Seite) sollte einer eventuellen Lärmbeeinträchtigung entgegengewirkt werden.

Durch die Festsetzung und damit planungsrechtliche Absicherung der genannten passiven Lärmschutzanforderungen und darüber hinaus durch den Hinweis und die Möglichkeit der sinnvollen Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung bei der Planung der Einzelhäuser, ist ein städtebaulich akzeptabler Lärmschutz gegeben. Hierbei ist auch, hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit zu beachten, daß die Verkehrslärmsituation im gesamten anschließenden, innerstädtischen Bereich der Stadt Kröpelin gleich bzw. noch ungünstiger ist.

5. Auswirkungen der Planung

1. Mit der Realisierung des B-Planes wird im Planbereich Baurecht geschaffen. Damit wird dringend benötigter Wohnraum für die Bevölkerung bereitgestellt.
2. Durch die Festsetzungen des B-Planes (z. B. GRZ) und relativ geringer Erschließungsmaßnahmen, werden die Kosten für das Bauland minimiert, um für die Bauwilligen und Planbetroffenen die finanziellen und sozialen Rahmenbedingungen zu begünstigen.

3. Die Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft werden durch die Festsetzung der verhältnismäßig hohen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Durch entspr. Festsetzungen wurden die zur Realisierung des Planungszieles notwendigen Eingriffe minimiert, zum Beispiel durch:

- geringstmögl. Erschließungselemente (Trassierung, Straßenbreite ...)
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen
- Festsetzung standortheimischer Bepflanzung
- Die Ausgleichsmaßnahmen konzentrieren sich im Planbereich o. unmittelbar angrenzend

Durch Renaturierung von Teich und Feuchtwiese werden diese Biotop wieder aufgewertet. Durch die genannten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert und ausgeglichen.

4. Zur Realisierung der Bebauungsabsicht sind bodenordnende Maßnahmen in Form von Grundstücksneubildungen unerlässlich. Die Erschließungsstraße, der Spielplatz und der anteilige Teich werden nach dessen Realisierung der Stadt Kröpelin übereignet.
5. Alle entstehenden Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum B-Plan und mit der Planung und Realisierung der Erschließung werden durch einen Vorhabenträger getragen.

6. Umsetzung der Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

- Einholung eines Baugrundgutachtens,
- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind ausschließlich Privatflächen. Bodenordnerische Maßnahmen zur Grundstücksbildung sind notwendig. Diese sind durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen.
- Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vorrangig von den notwendigen Erschließungsmaßnahmen abhängig.
- Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vor Hochbaubeginn, spätestens jedoch vor dem Einzug, für die angrenzenden Grundstücke fertigzustellen.

6.2 Kosten/Finanzierung

Durch einen Vorhabenträger werden sämtliche Planungs- und Realisierungskosten, einschließlich Vermessung und Erschließung, getragen. Hierzu wird ein „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Erschließungsmaßnahmen der inneren Erschließung des Planbereiches auf eigene Kosten zu tragen.

Die Stadt verpflichtet sich, die entsprechenden Erschließungsanlagen kosten-, lasten- und pfandfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung und Abwägung

Innerhalb der Bürgerbeteiligung entspr. § 3 Abs. 1 und 2 und der öff. Auslegung des Planentwurfes wurden keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen abgegeben bzw. geäußert!

Innerhalb der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan entspr. § 4 Abs. 1 und 2 wurden sämtliche Träger öffentlicher Belange entspr. der aktuellen „Trägerliste“ des Landkreises und die Nachbargemeinden beteiligt.

Von den abgegebenen Stellungnahmen der Träger öff. Belange enthielten 28 Stellungnahmen Bedenken, Hinweise oder Anregungen, welche in die Abwägung einfließen. Diese Träger öffentlicher Belange sind im folgenden benannt:

1. Landkreis Bad Doberan, Der Landrat (gez. Fink)
2. Landkreis Bad Doberan, Amt f. Umwelt und Landschaftspflege, Untere Wasserbehörde
3. Landkreis Bad Doberan, Amt f. Umwelt und Landschaftspflege, Untere Naturschutzbeh.
4. Landkreis Bad Doberan, Amt f. Umwelt und Landschaftspflege, Untere Abfallbehörde
5. Landkreis Bad Doberan, Untere Immissionsschutzbehörde
6. Landkreis Bad Doberan, Untere Brandschutzbehörde
7. Landkreis Bad Doberan, Gesundheitsamt
8. Landkreis Bad Doberan, Untere Denkmalschutzbehörde
9. Landkreis Bad Doberan, Straßenverkehrsamt
10. STAUN, Abt. Wasserwirtschaft
11. STAUN, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege/Abfallwirtschaft
12. STAUN, Abt. Immissionsschutz
13. Verbundnetz Gas AG, Rostock
14. Deutsche Telekom AG
15. Stadtwerke Rostock AG
16. „Zweckverband Kühlung“
17. HEVAG Rostock
18. Wasser- und Bodenverband
19. Landesamt für Bodendenkmalpflege
20. Straßenbauamt Stralsund
21. Amt f. Arbeitsschutz Rostock, Gewerbeaufsicht
22. Geologisches Landesamt M/V
23. Landesvermessungsamt M/V
24. Regionalverkehr Küste GmbH
25. Naturschutzbund Deutschland, NABU
26. Grüne Liga M/V e. V.
27. Industrie- und Handelskammer Rostock
28. Handwerkskammer Ostmeckl./Vorpommern

Alle Nachbargemeinden äußerten weder Bedenken, noch gaben sie Hinweise bzw. Anregungen zum B-Plan.

In der Anlage 4 werden die gesamten 28 Stellungnahmen aufgeführt und in der Abwägungsspalte dargelegt, wie die einzelnen Belange bewertet bzw. inwieweit die einzelnen Hinweise, Bedenken und Anregungen berücksichtigt oder zurückgestellt worden sind.

Somit ist ersichtlich, daß sich die Stadt mit den gegebenen Hinweisen, Bedenken und Anregungen umfassend auseinandergesetzt hat und bemüht war, allen Belangen weitestgehend gerechtzuwerden.

Die Stadt Kröpelin geht davon aus, durch die Behandlung der gegebenen Hinweise, Bedenken und Anregungen und die Abwägung dieser entspr. der Anlage 4, das Planungsziel unter weitestgehender Berücksichtigung aller Belange optimal durchzusetzen.

Anlage 6 enthält eine Übersicht über die Ergänzungen und Änderungen gegenüber den Entwurfsunterlagen.

8. Anlagen

Der Begründung sind zum besseren Verständnis und zur inhaltlichen Untermauerung folgende Anlagen beigelegt:

Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung des Planbereiches

Anlage 2 - Flächenbilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 3 - Abschätzung der Verkehrslärmbelastung im B-Plangebiet
AP 23/96 vom 20. 8. 1996

Anlage 4 - Abwägungsmaterial Blatt 1-28

Anlage 5 - Flächenbilanz zum Planbereich

Anlage 6 - Übersicht über Ergänzungen und Änderungen gegenüber den Entwurfsunterlagen

Kröpelin, den 23.10.96

Schwarck
Bürgermeister
Stadt Kröpelin





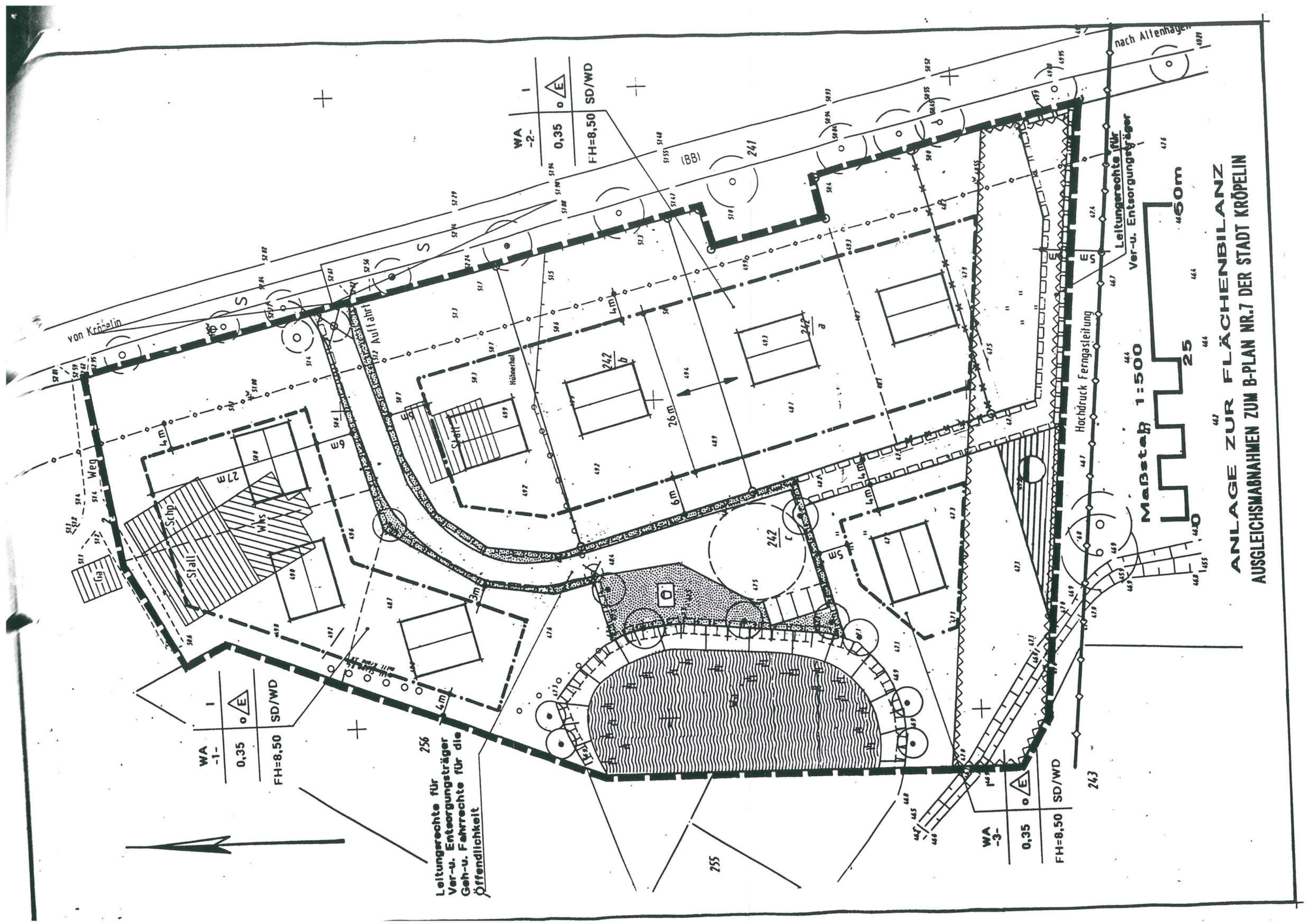
Flächenbilanz zum Planbereich

B-Plan Nr. 7 - Wohnbebauung „Bützower Straße“, Kröpelin

Nr.	Flächennutzung	ha	%
1	Nettobaulandfläche	0,9088	79,65
2	öffentliche Verkehrsfläche	0,0858	7,52
3	öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Grünanlage)	0,0355	3,11
4	öffentliche Wasserfläche (Teich, einschl. Uferzone 7 m)	0,0970	8,50
5	Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage)	0,0138	1,22
6	Bruttobaulandfläche	1,1409	100,00

- Anzahl der Baugrundstücke: max. 12
- Anzahl der Wohneinheiten: max. 12
- Einwohnerzahl (Belegungsziffer): ~ 48 (bei ~ 4 Pers. je WE)
- Netto-Wohndichte
(Personen/ha Netto-Wohnbauland) ~ 53
- Brutto-Wohndichte
(Personen/ha Brutto-Wohnbauland) ~ 42

**Die Anlagen 2,3,4 und 6 sind Bestandteil der
Verfahrensunterlagen und
jederzeit im Bauamt der
Stadt Kröpelin einzusehen.**



WA
-1-
0,35
FH=8,50
SD/WD

Leitungsrechte für
Ver-u. Entsorgungsträger
Geh-u. Fahrrechte für die
Öffentlichkeit

WA
-2-
0,35
FH=8,50
SD/WD

WA
-3-
0,35
FH=8,50
SD/WD

ANLAGE ZUR FLÄCHENBILANZ
AUSGLEICHSMABNAHMEN ZUM B-PAN NR.7 DER STADT KRÖPELIN

FLÄCHENBILANZ

zu den Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 7 der Stadt Kröpelin „Wohnbebauung Bützower Straße“

entsprechend § 1 des Gesetzes zum Naturschutz im Lande Mecklenburg/Vorpommern
i. V. m. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Planbereich unterteilt sich in eine Fläche, die im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist (sh. Anlage, gelb gekennzeichnet) und eine Fläche, die im Verhältnis 1:3 auszugleichen ist (Streuobstwiese sh. Anlage, rot gekennzeichnet).

1. Ausgleichsfläche 1:1

- vorh. Versiegelung (Rückbau, Restitutionsfläche)
Wohnhaus und Ställe

$$= 538 \text{ m}^2$$

- Neuversiegelung

$$\begin{aligned} & * \text{ Baunettofläche: } 6.506 \text{ m}^2 \times \text{Grundflächenzahl } 0,35 \\ & = 2.277 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$* \text{ Anliegerstraße } 700 \text{ m}^2 = 2.977 \text{ m}^2.$$

↓ Für die unter Punkt 1 betrachtete Fläche (in der Anlage gelb gekennzeichnet) ist eine Ausgleichsfläche von

$$(2.977 \text{ m}^2 - 538 \text{ m}^2) = \underline{2.439 \text{ m}^2}$$

notwendig.

2. Ausgleichsfläche 1:3 (Streuobstwiese)

⇒ auszugleichen ist eine Streuobstwiese von 2.208 m²

Ausgleichsverhältnis 1:3
Vorgabe durch Untere Naturschutzbehörde
(Abstimmung vom 9. 5. 1996)

$$2.208 \text{ m}^2 \times 3 = 6.624 \text{ m}^2$$

↓ Für die unter Punkt 2 betrachtete Fläche (in der Anlage rot gekennzeichnet) ist eine Ausgleichsfläche von

$$6.624 \text{ m}^2 = \underline{6.624 \text{ m}^2}$$

notwendig.

**SUMME DER NOTW. AUSGLEICHSFLÄCHE AUS
PUNKT 1 + 2**

$$= \underline{9.063 \text{ m}^2}$$

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Umrechnung
in Ausgleichsfläche

→ Rekultivierung Teich

- * Entschlammung
- * Schaffung eines Flach- und Tiefwasserbereiches
- * Röhrichtstreifen, 5 m breit
- * Anpflanzung von Bäumen als Ufergehölzsaum
 - 2 Trauerweiden
 - 5 Grauweiden

~ 1.144 m²

3.432 m²

Umrechnungsverhältnis : 1 m² Teichrenaturierung entspricht 3 m²
Ausgleichsfläche

→ Rekultivierung der Feuchtwiese südlich des Planbereiches durch:

- a) Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Grabens
(außerhalb des Planbereiches)
- 4 Erlen (*alnus glutinosa*)
 - 3 Silberweiden (*salix alba*)

7 Stück

70 m²

Umrechnungsverhältnis:

Die Anpflanzung eines Baumes entspr. 10 m² Ausgleichsfläche

- b) zusätzliche Vernässung der Feuchtwiese in einer Größenordnung von 2.800 m² mit integrierter Schaffung eines naturnahen Teiches

5.600 m²

Umrechnungsverhältnis 1:2

1 m² Vernässung = 2 m² Ausgleichsfläche

⇒ Somit ergibt sich ein Verhältnis von

notw. Ausgleichsfläche ↔ vorgesehene Ausgleichsfläche

9.063 m² ↔ 9.102 m²

Als Ausgleichsmaßnahme für die 2 zu fällenden Bäume

1 x Pappel

1 x Kastanie

ist die Neuanpflanzung von 4 Winterlinden, entlang des Anliegerweges und des Spielplatzes zu werten (entsprechend Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 30. 4. 1996)!



*König & König
Abfall- und Umwelttechnik*

*Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz
18146 Roslock, Uhlenweg 36, Tel. (0381) 681611 Fax (0381) 683037*

AP 23/96

**Abschätzung der Verkehrslärmbelastung
im B-Plangebiet Nr. 7
in Kröpelin**

Auftraggeber: Kröning & Kröning GbR
Grundstücks- u. Erschließungsgesellschaft
John-Brinckman-Straße 18
18209 Bad Doberan

Verantwortlich für die Bearbeitung der Aufgabe:

Dipl.-Ing. Wendlandt



Die Abschätzung umfaßt 5 Seiten

Rostock, den 20.08.96

Anlage 3 zur Begründung B-Plan 7 Kröpelin

1. Aufgabenstellung

An der Bützower Straße in Kröpelin ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Die vorliegende Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung durch den Verkehr auf der an das Plangebiet grenzenden Landesstraße L 11 stellt die Basis zur Beurteilung der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen dar.

Das Applikationszentrum Akustik wurde mit der Erarbeitung dieser Abschätzung beauftragt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Auf der Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) auf der L 11 für 1993, welche durch das Straßenverkehrsamt Stralsund zur Verfügung gestellt wurde, und einem Hochrechnungsfaktor von 1,58 für das Prognosejahr 2010 sind die im folgenden dargestellten Verkehrsstärken ermittelt worden. Eine Einbeziehung des Einflusses des Planvorhabens Autobahn BAB 20 auf die Verkehrsentwicklung auf der L 11 konnte nicht erfolgen, weil weder das Planungsunternehmen DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- u. -bau GmbH) noch das Straßenverkehrsamt Stralsund Verkehrsentwicklungsprognosedaten für diesen Straßenabschnitt zur Verfügung stellen können. Durch das Straßenverkehrsamt Stralsund wird nach dem jetzigen Kenntnisstand kein berücksichtigenswerter Verkehrszuwachs auf der L 11 erwartet.

	DTV in Kfz/h	M in Kfz/h		p in %	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1993	3539	212	28	12	6
2010	5592	336	48	12	6

M : Maßgebende stündliche Verkehrsstärke

p : maßgebende Lkw-Anteile in %

Geschwindigkeit : 50 km/h

Steigung : < 5 %

Straßenoberfläche : nichtgeriffelter Gußasphalt

Tabelle 1: Verkehrsbelegungsdaten L 11

Die Geländetopografie ist für die Lärmausbreitung ohne Einfluß.

Aus dem im Bild 1 (Anhang) dargestellten Auszug aus dem B-Plan Nr. 7 wurden die folgenden Abstände der kritischen Immissionsorte IO 1 und IO 2 zur Landesstraße L 11 entnommen. Diese kritischen Immissionsorte beziehen sich auf die im B-Plan eingezeichneten, der L 11 zugewandten Gebäudefassaden.

Abstand L 11 zu	Abstand
IO 1 (WA 1)	22 m
IO 2 (WA 2)	27 m

3. Ergebnisdarstellung

Unter den im Pkt. 2 aufgeführten Beurteilungsgrundlagen sind an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 die Beurteilungspegel L_T für den Tag und die Nacht berechnet und in folgender Tabelle 2 dargestellt worden.

Immissionsort	L_T in dB(A)		Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	61,5	50,8	55	45
IO 2	60,0	49,3		

Anmerkung: Die Berechnungen wurden für eine mittlere Immissionsorthöhe von 3 m durchgeführt.

Tabelle 2: Beurteilungspegel an den kritischen Immissionsorten im Plangebiet

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist festzustellen, daß diese in Abhängigkeit vom Beurteilungszeitraum und vom Immissionsort um ca. 4 - 6 dB(A) überschritten werden.

Zur Verringerung dieser Orientierungswerte sind prinzipiell folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Ihre Umsetzung ist nicht immer möglich und im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Abschätzung nicht beurteilbar.

- Abstandsvergrößerung der Bebauung zur Landesstraße L 11
 - verbunden mit Baulandverlust
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Landesstraße L 11
 - aus verkehrstechnischen Gründen nur in Ausnahmefällen durchsetzbar
- Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles
 - Realisierbarkeit ist zu prüfen (Freiraum, Wegerechte, landschaftsgestalterische Gesichtspunkte)
- Geeignete Grundrißgestaltung innerhalb der Gebäude
 - Verlagerung aller schützenswerten Räume (Wohn- und Schlafräume) auf die dem Verkehrslärm abgewandte Seite der Häuser;
 - Auch an den rechtwinklig zur L 11 gelegenen Gebädefassaden liegt bereits eine um ca. 3 dB(A) verringerte Lärmimmission gegenüber den parallel zur L 11 gelegenen Fassaden durch die einseitige Abschirmung des eigenen Gebäudes vor.

Sind die genannten Lärmschutzmaßnahmen nicht anwendbar, verbleibt nur der passive Lärmschutz in Form von baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. dem Einsatz von Schallschutzfenstern. Diese Form des Schallschutzes ist die im Sinne einer hohen Wohnqualität ungünstigste Lösung, da eine Belüftung nur über die Fensterzwangsbelüftung erfolgen kann. Entsprechend der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich.

Die an den Immissionsorten berechnete Lärmbelastung stellt an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude die im folgenden dargestellten Anforderungen:

Außenbauteile der der Landesstraße L 11 zugewandten Fassaden der 1. Baureihe		
Lärmpegelbereich III	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ 61 - 65 dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ 35 dB(A)

erf. $R'_{w, res}$ => erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenwandelementes

Anmerkung: Der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ ist der um 3 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel am relevanten Immissionsort (laut DIN 18005).

Für die Gebäude hinter der 1. Baureihe kann im Rahmen einer Abschätzung keine Aussage zu den erf. $R'_{w, res}$ getroffen werden.

BAUUNGSPLAN NR. 7 BÜTZOWER STRASSE -



PLANZEICHNUNG TEIL A

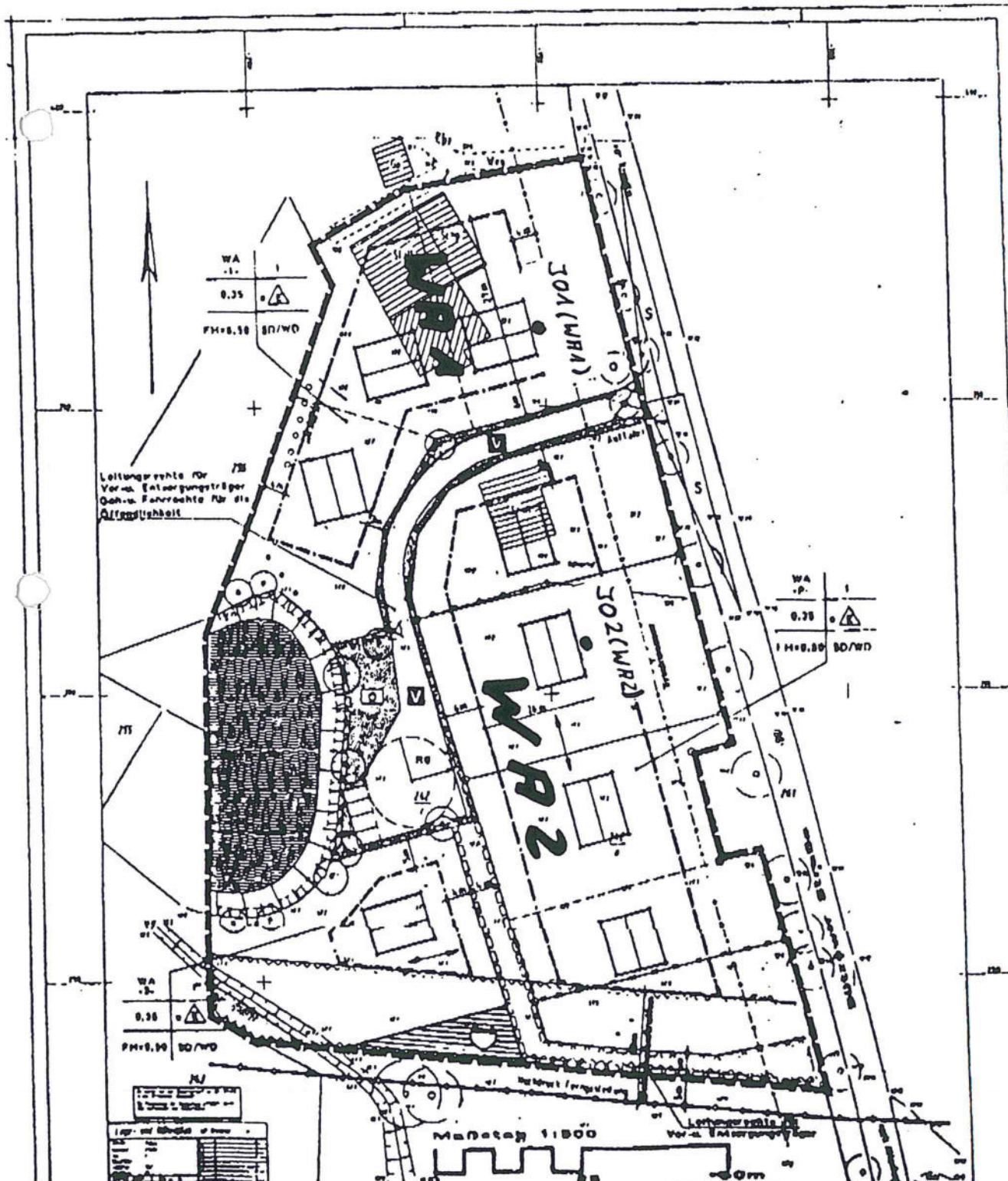
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs ist die Festsetzung der Bebauungsart mit
6. Dezember 1940 (Reg. L. S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur
Einführung des Gesetzes über die Ausweisung und Bebauung von Wohn-
land (Gesetzesverordnungen und Verordnungen) vom 11. April 1941
sowie nach § 20 des Landesgesetzes M/V (Landes M/V) vom 16. 1. 1941
(OVBl. M/V Nr. 11, S. 310), und nach Beschlußfassung durch die Stadtverord-
nung vom 11. 1. 1941, und nach Genehmigung des Landesver-
ordnungs-Rats, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der 1:1000-
Flächenkarte (Teil B) genehmigt.

Karte des

Der Bürgermei-

Vormerkung: Abweichung gemäß § 10 a Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a) der Verordnung über die Ein-
weisung von Wohn- und Geschäftszonen vom 11. 4. 1941 (Reg. L. S. 2513)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 21. Januar 1940 (Reg. L. S. 121),
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung des Gesetzes über die Ausweisung und Bebauung von Wohn-
land (Gesetzesverordnungen und Verordnungen) vom 11. April 1941 (Reg. L. S. 2513) sowie die Verord-
nung über die Ausweisung von Wohn- und Geschäftszonen vom 11. April 1941 (Reg. L. S. 2513) sowie die Verord-
nung über die Ausweisung von Wohn- und Geschäftszonen vom 11. April 1941 (Reg. L. S. 2513).



- 1. ART
- 1.9.1
- 2. ART
- 2.9.1
- 3. ART
- 3.9.1
- 4. ART
- 4.9.1
- 5. ART
- 5.9.1
- 6. ART
- 6.9.1
- 7. ART
- 7.9.1
- 8. ART
- 8.9.1
- 9. ART
- 9.9.1
- 10. ART
- 10.9.1

Bild 1

038292 7236