

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



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

- Zeichnerische Festsetzungen
- Grenzlinie der räumlichen Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige zeichnerische Festsetzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorger (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Böschung
- Nachrichtliche Übernahme (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IV

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom 03.06.2021 folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung
(1) Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilgeltungsbereiche 1 und 2 liegen.
(2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(1) Die Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschritte sind zulässig.
(2) Die Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) unter den Hinweisen wird der Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 1 und die Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2) unter den Hinweisen wird der Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 2 zugeordnet. Diese Kompensationsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 durch den Grundstückseigentümer zu realisieren und dauerhaft rechtlich zu sichern.

Hinweise

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

Aufgrund der möglichen Immissionen durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 105 wird auf folgende notwendige passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen:
Innerhalb der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 muss das bewerteten Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile eines Raumes gemäß DIN 4109-1:2018-01 mindestens 35 dB betragen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

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

Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

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

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) für den Teilgeltungsbereich 1: Das verbleibende Kompensationserfordernis von 265 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFA) wird durch das Ökoto „Naturwald am Moorbruch bei Everstorf“ (NWM-034) der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2) für den Teilgeltungsbereich 2: Innerhalb der Flurstücke 116/7, 111/8 und 106/6, Flur 4 in der Gemarkung Kröpelin (siehe Kennzeichnung im Lageplan) ist eine vierreihige freiwachsende und 7,0 m breite Feldhecke anzulegen. Es sind folgende Straucharten (Qualität 3-friebig, 60-100 cm) in den angegebenen Prozentanteilen zu verwenden: Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 65 %, Schlehe (Prunus spinosa) 10 %, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10 %, Hunds-Rose (Rosa canina) 5 %, Pfaffenhütchen (Euyonymus europaea) 5 % und Feld-Ahorn (Acer campestre) 5 %. Die Sträucher sind in artgleichen Gruppen, ca. je 3 bis 6 einer Art, und im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Pfaffenhütchen und Hunds-Rose sind an den Außenseiten zu pflanzen. Alle 20 m sind abwechselnd ein Wild-Apfel (Malus sylvestris) oder eine Wild-Birne (Pyrus pyrastrer) innerhalb einer der mittleren Reihen in der Mindestqualität StU. 12-14 cm zu pflanzen und mit einem Zweibock zu sichern. Auf der innenliegenden Seite ist ein Krautsaum von 3 m durch Selbstbegrünung anzulegen. Durch Eichenspaltpfähle ist der Krautsaum vor der Feldbewirtschaftung zu sichern. Die Mahdhöhe muss mindestens 10 cm betragen. Die Mahd sollte maximal einmal jährlich und mindestens alle 3 Jahre erfolgen. Zum Schutz vor Verbiss ist die Feldhecke für 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden.

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

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

Planverfasser:

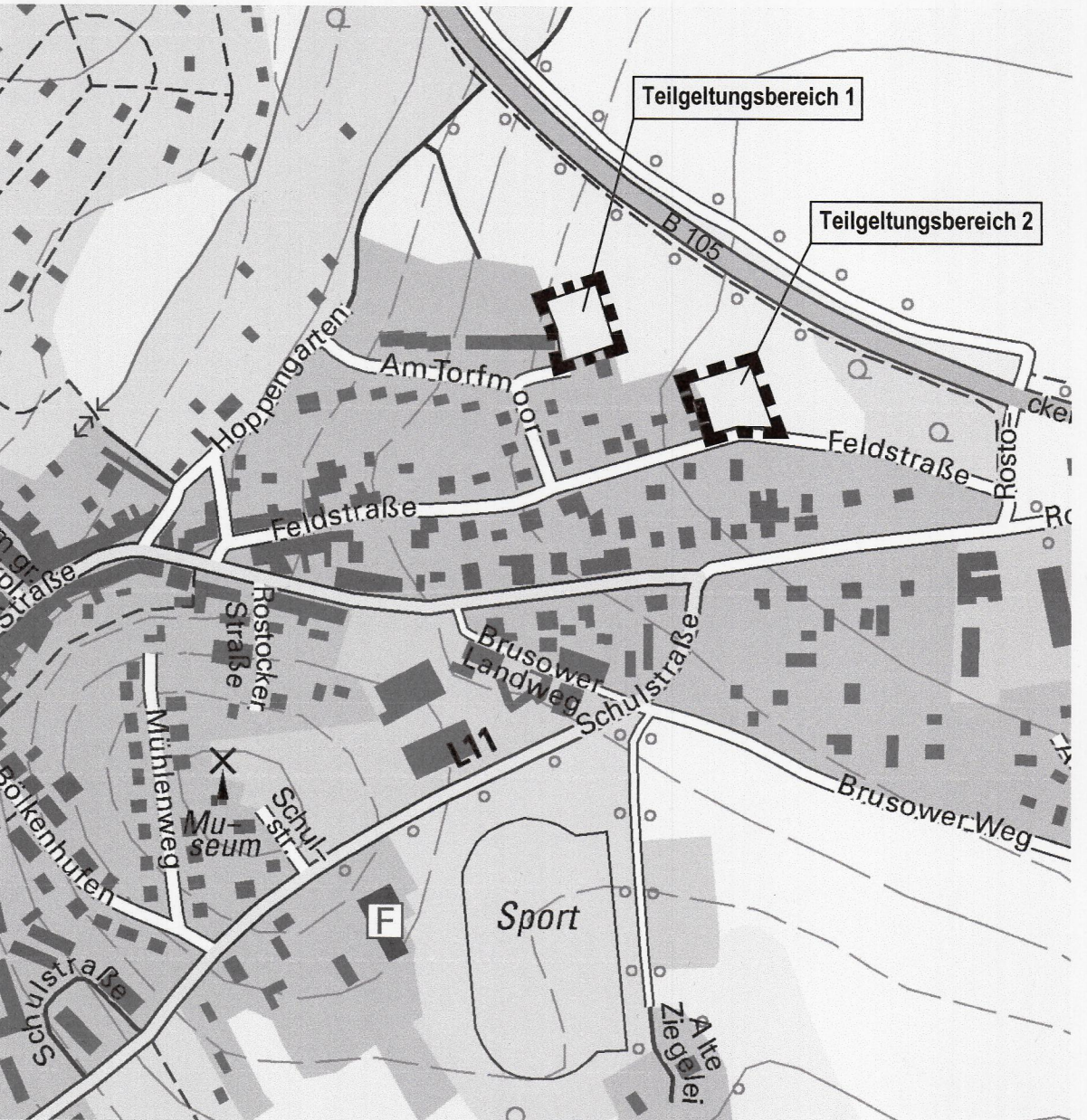


Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lützow-Straße 25
03906 Lützow
Tel. 03941 9240700
info@sp-utsmv.de www.sp-utsmv.de

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.10.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 22.03.2021 beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am 25.02.2021 den Entwurf der Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße und der Entwurf der Begründung dazu haben gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-kröpelin.de bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am 03.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 03.06.2021 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
Stadt Kröpelin, den 06.05.2025 (Siegel) Der Bürgermeister
7. Die Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Kröpelin, den 06.05.2025 (Siegel) Der Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Ergänzungssatzung Kröpelin für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.06.2021 bis zum 26.06.2021 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.06.2021 in Kraft getreten.
Stadt Kröpelin, den 06.05.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

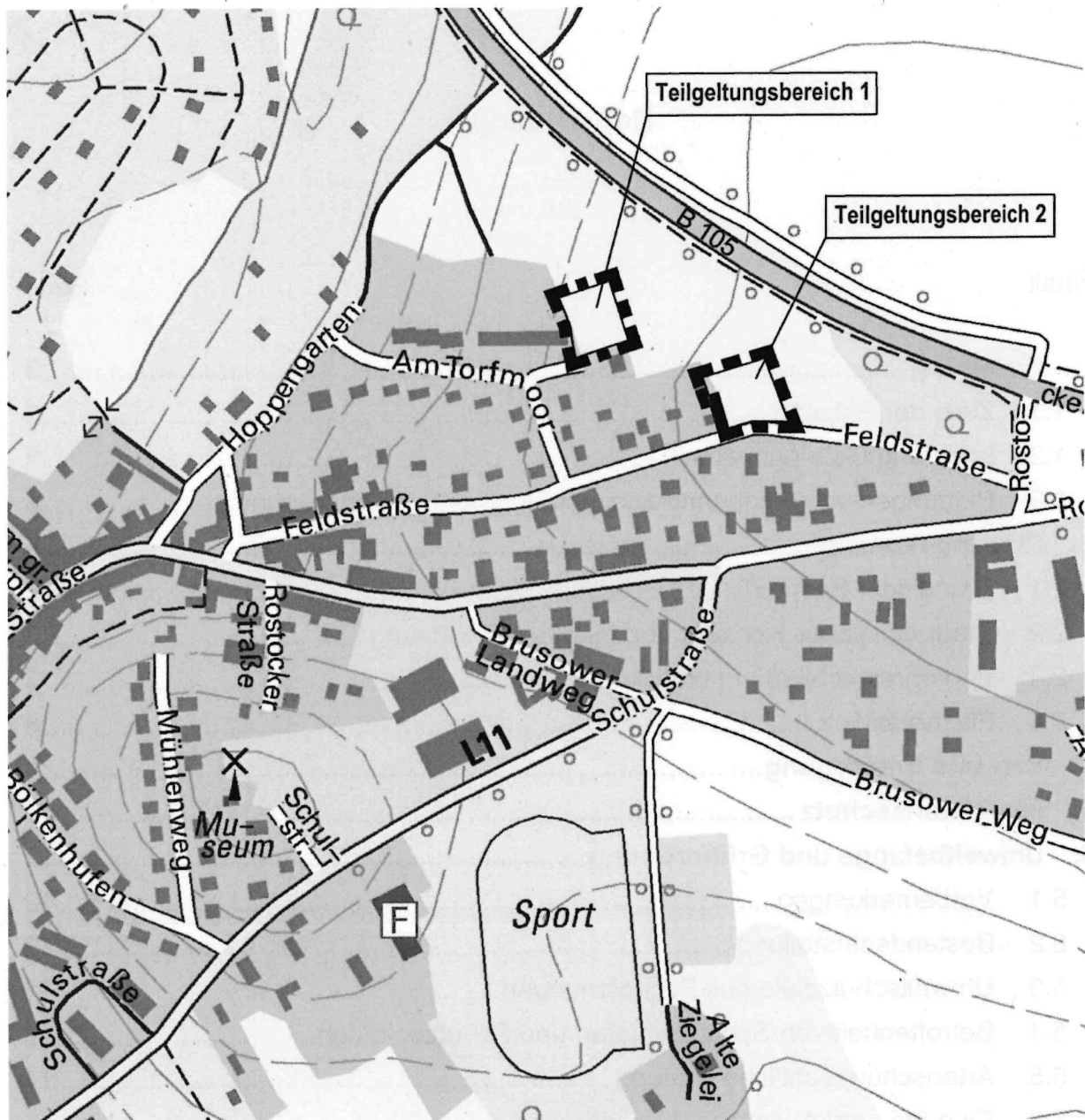
Übersichtslageplan



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

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN
über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kröpelin
für den Bereich Am Torfmoor/Feldstraße
Satzungsbeschluss
03.06.2021





# **SATZUNG DER STADT KRÖPELIN**

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

## **Begründung**

Satzungsbeschluss

03.06.2021

## Begründung

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

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



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de



## 1. Einleitung

### 1.1 Ziele der Satzung

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

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

### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Kröpelin liegt im Norden des Landkreises Rostock, westlich von Bad Doberan. Die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock verläuft direkt durch das Stadtgebiet und bindet Kröpelin damit an das überregionale Straßensystem an.

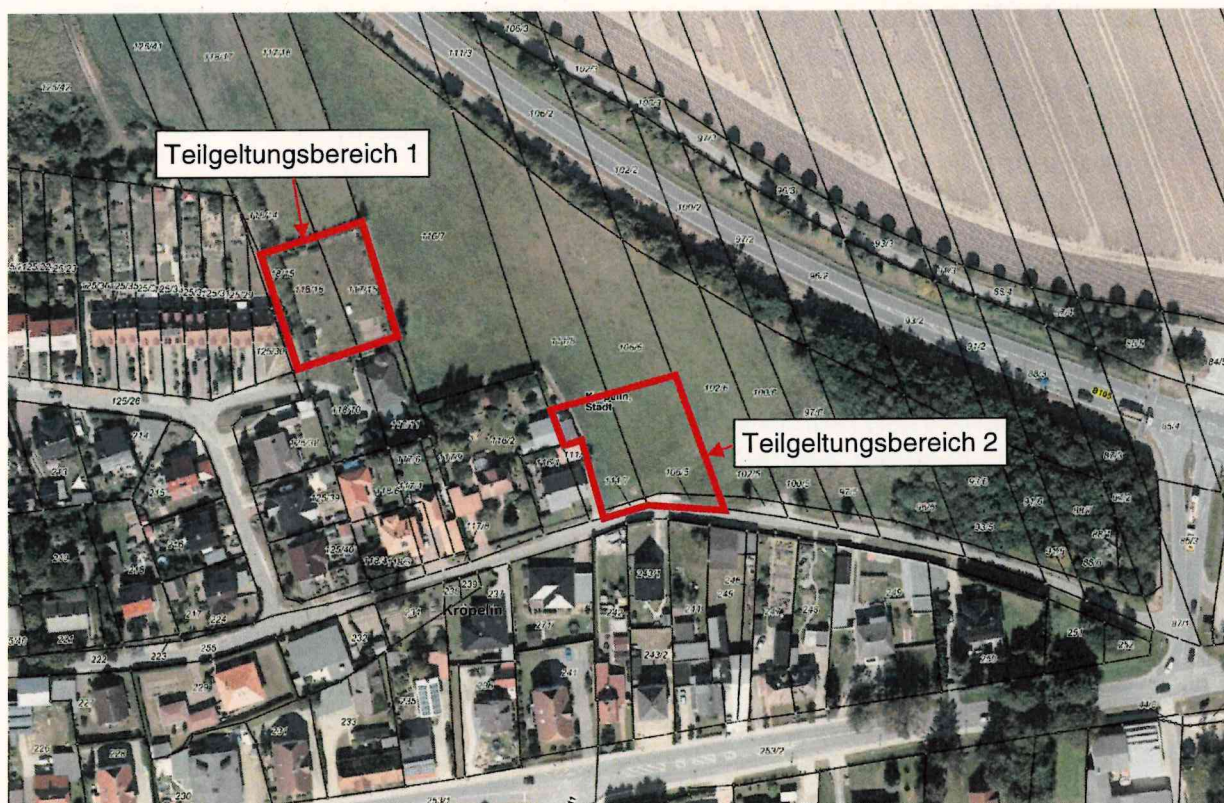


Abbildung 1: Luftbild mit ALK und Kennzeichnung des Satzungsgebietes (© GeoBasis DE/M-V 2021)



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

### **1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

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

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet der Stadt Kröpelin sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

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

Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Stadtgebiet Kröpelin können nach dem RREP zugeordnet werden:

- Wohnfunktionen, v.a. im Hauptort,
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen, v.a. im Hauptort,
- Versorgungsfunktionen, v.a. im Hauptort,
- Funktion Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet,
- Funktion sanfter Tourismus und Erholung im gesamten Gemeindegebiet und
- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten.

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

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



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

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

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

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

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

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

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



## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Derzeitiger Bestand**

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

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

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



Abbildung 2: Blick von Osten in den TB 1



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

### **2.2 Städtebauliches Konzept und Inhalte der Satzung**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

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

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

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



## 2.4 Flächenbilanz

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

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 1	1415
Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 2	1655
<b>Gesamtgröße</b>	<b>3070</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

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

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

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

### Trink- und Löschwasserversorgung

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

Über das Hydrantennetz des Zweckverbandes kann Löschwasser bereitgestellt werden.

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

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

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



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

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

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

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

#### Energieversorgung und Telekommunikation

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

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

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

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

#### Abfallentsorgung/ Altlasten

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



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

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

#### 4. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **5. Umweltbelange und Grünordnung**

### **5.1 Vorbemerkungen**

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

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

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

### **5.2 Bestandsdarstellung**

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

#### Teilgeltungsbereich 1 (TB 1)

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



## Teilgeltungsbereich 2 (TB 2)

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

Tabelle 2: Biotoptypen innerhalb des Satzungsbereiches

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



Abbildung 4: Ziergarten im TB 1



Abbildung 5: Frischgrünland und Offenbodenbereich im TB 2

## **5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen**

### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) von April 2007 ist die Stadt Kröpelin der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zugeordnet. Kleineräumiger betrachtet, befindet sich das Satzungsgebiet in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und in der Landschaftseinheit „Kühlung“ (s. Karte 1, GLRP MM/R 2007).

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

## **5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten**

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

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



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

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

## 5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)

*wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

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

(Störungsverbot)

*wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

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

(Schädigungsverbot)

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

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

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

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

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

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



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

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

### **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

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

**Gebäudeabbruch (1):** trifft nicht zu

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

Es ist potentiell möglich, dass im Teilgeltungsbereich 1 in den Gehölzen kommune Brutvogelarten vorkommen. Um diese potentiell vorkommenden Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist ausgeschlossen: Die vorkommenden Bäume haben nicht die ausreichenden Stammumfänge und weisen auch nicht typische Strukturen (Hohlräume, größere Rindenabplatzungen) auf, die für die Herausbildung von Fledermausquartieren typisch sind.

Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

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



### **Umnutzung von Flächen (5):**

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

Im Teilgeltungsbereich 2 erfolgt eine vollständige Umnutzung der Wiesenfläche:

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

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

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

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

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

Folgender Hinweise zur Baufeldfreimachung ist grundsätzlich zu beachten:

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

## **5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **5.6.1 Grundlagen**

#### Gesetzliche Grundlage

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

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

#### Methodische Grundlagen

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



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

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

### 5.6.2 Eingriffsbilanzierung

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

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

#### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

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

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

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

Fläche [m²] des betroffenen Bio- toptyps	X	Biotopwert des be- troffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopverände- rung [m² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

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

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent für Bio- topbeseitigung bzw. -verände- rung [m² EFÄ]
<b>Teilgeltungsbereich 2</b>				
Artenarmes Frisch- grünland (GMA)	1495	3	0,75	3364
Ziergarten (PGZ)	74	0,8	0,75	44
Sonstiger Offenbo- denbereich (XSA)	85	1,5	0,75	96
<b>Summe</b>	<b>1654</b>		<b>Summe</b>	<b>3504</b>



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

## Versiegelung

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

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

Tabelle 4: Eingriff durch Versiegelung innerhalb der Ergänzungsflächen

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

## Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch mittelbare Wirkungen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohngebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

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

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

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



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

### Multifunktionaler Gesamteingriff

Tabelle 6: Überblick Eingriffsbilanz (Multifunktionaler Gesamteingriff)

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

Tabelle 7: Multifunktionaler Gesamteingriff differenziert nach den jeweiligen Teilgeltungsbereichen

Eingriff innerhalb der jeweiligen Teilgeltungsbereiche	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m <sup>2</sup>
Teilgeltungsbereich 1	265
Teilgeltungsbereich 2	3814
<b>Summe</b>	<b>4079</b>

### 5.6.3 Ausgleichsbilanzierung

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

Das verbleibende Kompensationserfordernis von 265 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) wird durch das Ökokonto „Naturwald am Moorbruch bei Everstorf“ (NWM-034) der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen. Bei dieser Maßnahme wird ein Wirtschaftswald in einen Naturwald überführt. Dabei wird dauerhaft auf die Nutzung alter Laubwälder (Bestandsalter mindestens 150 Jahre) auf Mineralstandorten verzichtet.

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

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

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





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

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

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

Tabelle 8: Störquellen und Leistungsfaktoren

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

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



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

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

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

Maßnahme	Fläche in m²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationswert in m² KFÄ
Feldhecke mit Krautsaum	2.543	3	0,5	3.815

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

#### 5.6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt:

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

## 6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

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



## 7. Sonstiges

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

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

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 8. Referenzliste der verwendeten Quellen

### Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

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

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

### Internetseiten

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

Stadt Kröpelin, den 06.05.2025

  
Der Bürgermeister