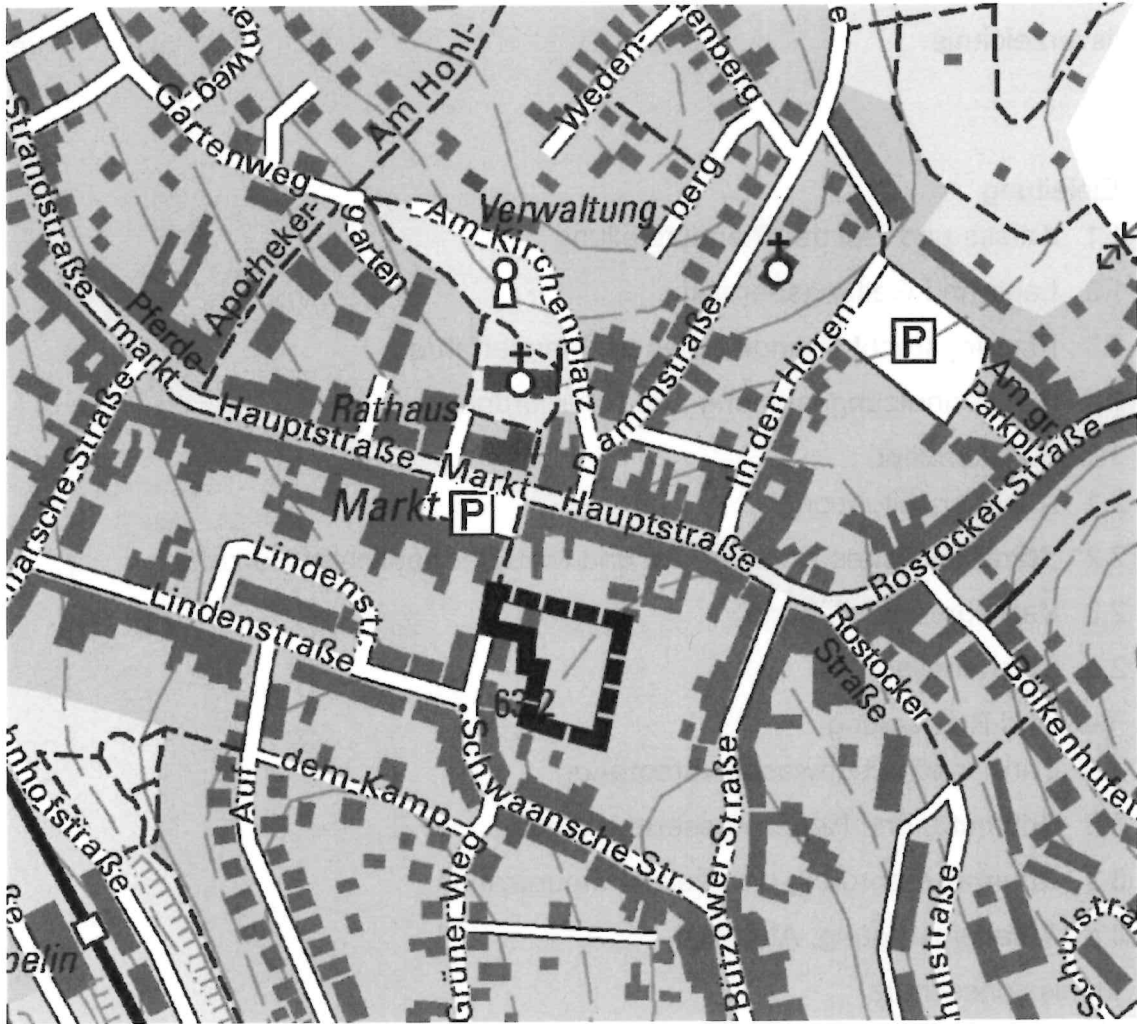




Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8

„Hofcafé am Markt“

gelegen südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in
der Schwaanschen Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

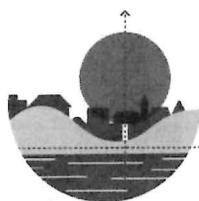
Bearbeitungsstand 13.05.2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren	4
1.4	Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2.	Planungskonzept	5
2.1	Ausgangssituation	5
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Verkehrerschließung	7
2.4	Flächenbilanz	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3	Energieversorgung und Telekommunikation	9
3.4	Abfallentsorgung, Altlasten	9
4.	Immissionsschutz	9
5.	Umweltbelange	10
6.	Sonstiges	13

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgt die Stadt das städtebauliche Ziel, südöstlich des Marktes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hofcafés mit insgesamt maximal 40 Sitzplätzen schaffen. Im Außenbereich sind maximal 50 Sitzplätze zulässig.

Damit soll die Versorgungssituation in der Stadt Kröpelin für die Bevölkerung und die Feriengäste deutlich verbessert werden, da eine solche Einrichtung bisher im Ortszentrum fehlt. Ein wichtiger Aspekt ist der Ausbau der touristischen Infrastruktur. Eine Anerkennung als Tourismusort nach dem Kurortgesetz ist für Kröpelin bereits erfolgt. Dies setzt nochmal einen deutlichen Anreiz für eine stärkere touristische Entwicklung in der Stadt Kröpelin. Die daraus folgenden Mehrbedarfe an spezifischen Angeboten betreffen u.a. auch gastronomische Einrichtungen in attraktiver, zentraler Lage.

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Vorhabenträger, Mirko Fedke, Birkenweg 7a, 18236 Kröpelin OT Brusow, mit der Gemeinde die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen umfangreich abgestimmt, die alsdann in dem sogenannten Durchführungsvertrag festgeschrieben wurden. Diese liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zugrunde. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger muss darüber hinaus in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu verpflichtete er sich ebenfalls im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird mit 430 m² weit unterschritten. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes mit einem höheren Anteil der Wohnnutzung im räumlichen Umfeld und der Lage im Ortszentrum macht die Stadt von der

Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, keinen Gebrauch.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Mai 2025 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen waren keine Änderungen des Planes notwendig.

Es wurden jedoch zwischenzeitlich ein Lärmschutzgutachten sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse der Gutachten wurden Artenschutz- und Immissionschutzfestsetzungen in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 2.400 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich des Marktplatzes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in der Schwaanschen Straße. Der Geltungsbereich entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Flurstücken 579 (teilw.), 580/1 (teilw.), 582 und 586 (teilw.), in der Flur 12, Gemarkung Kröpelin.



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Luftbild, ©Geo Basis - DE/M-V, 2025)

In das Vorhabengebiet wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen, über die die Erschließung des Gebietes erschlossen ist.

Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum im Küstenhinterland am überregionalen Straßen- und Schienennetz.

Raumordnerisch sollen in touristischer Hinsicht die Küstenrandgebiete weiterentwickelt werden, um die Küstenzentren zu entlasten. Das hier geplante Gartencafé ist u.a. als kleine touristische Infrastruktur zu sehen, da insbesondere ein gastronomisches Angebot mit einem attraktiven Außenbereich im Ortszentrum noch nicht vorhanden ist.

Insgesamt sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Vorhaben nicht betroffen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet befindet sich im engeren Bereich des Ortszentrum mit gemischten Nutzungsstrukturen. Hier ist eine sehr kleinräumige Mischung aus Wohngebäuden, kleinen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, das Rathaus und auch ein Ostrockmuseum vorhanden.

Die Errichtung des Cafés ist im westlichen Teil eines noch durch Hausgärten geprägten Blockinnenbereichs vorgesehen. Dieser Bereich ist durch die weitgehend geschlossene zweigeschossige Bebauung an der Schwaanschen Straße im Süden und Westen, der Hauptstraße im Norden sowie an der Bützower Straße im Osten abgegrenzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden durch einen hohen Anteil an Nebengebäuden charakterisiert. Nördlich des Plangebietes sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen an der Hauptstraße vorhanden.

Die Hausgärten werden nur noch teilweise als Nutzgärten genutzt, es ist jedoch noch ein vergleichsweise hoher Obstbaumbestand vorhanden.

Das ehemalige Feuerwehrgebäude wurde inzwischen zurückgebaut, sodass hier der Zugang bzw. die Zufahrt entstehen kann.



Ehemaliges Feuerwehrgebäude an der Schwaanschen Straße. Der nördliche Teil wird zurückgebaut.



Blick auf das nördliche Plangebiet.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

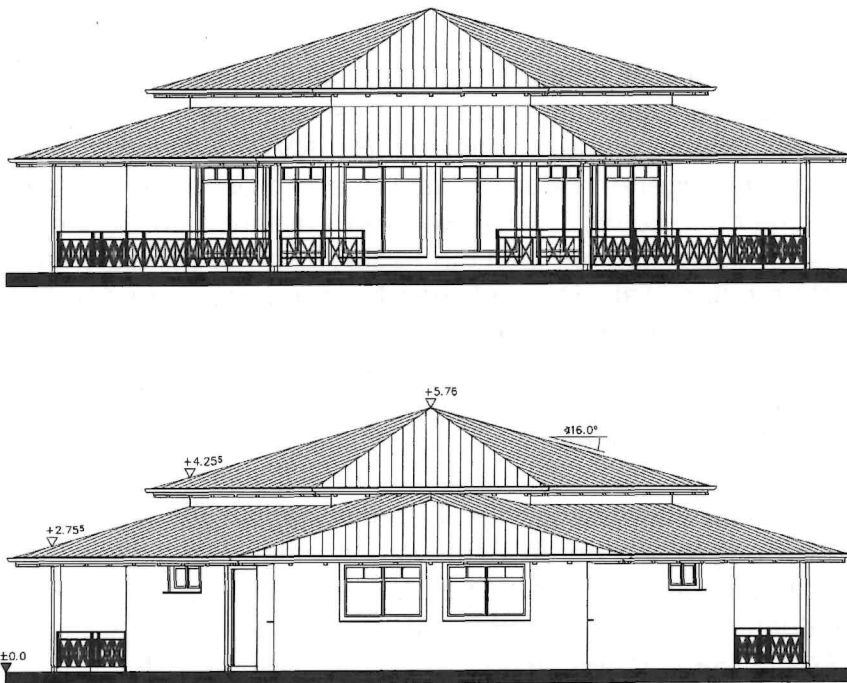
Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb eines Cafés zulässig. Das Café wird als kleine Speisegaststätte definiert, in dem Kaffee und andere Getränke sowie Backwaren, Eisspeisen oder leichte Mahlzeiten angeboten werden.

Durch die Schaffung des Hofcafés kann der Ortskern in Kröpelin für Einheimische und Touristen belebt werden. Das Vorhaben befindet sich unmittelbar in der Nähe des Marktplatzes und kann von diesem über einen kurzen Fußweg erreicht werden.

Das ehemalige Feuerwehrgebäude wird überwiegend zurückgebaut, sodass die Zuwegung über die Schwaansche Straße erfolgen kann.

Das Cafégebäude ist im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Durch die nördliche Abgrenzung wird der vorhandene Walnussbaum einschließlich Wurzelschutzbereich berücksichtigt, der zum Erhalt festgesetzt ist.

Der Gebäudekörper soll sich pavillonartig in die vorhandenen Grün- bzw. Gartenstrukturen einfügen.



Ansichten des Gebäudekörpers (C & G Bauplanung GbR, 11/2024)

Die maximale Gebäudegrundfläche beträgt 430 m². Die Gebäudehöhe ist auf maximal 6,5 m begrenzt. Zusammen mit der maximal eingeschossigen Bauweise und der vorgesehenen Gebäudegestaltung (s. Ansichten) ist eine städtebaulich verträgliche Gestaltung des Vorhabens gewährleistet.

Weitere wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Verträglichkeit von gastronomischen Einrichtungen sind die Anzahl der Sitzplätze und die Betriebszeiten. Daher werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Sitzplätze auf

maximal 40 beschränkt. Weiterhin dürfen maximal 50 Sitzplätze im außergastronomischen Bereich geschaffen werden.

Die Betriebszeiten der gastronomischen Einrichtung sind auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 22:00 beschränkt. Aufgrund der Lage der Einrichtung in einem noch überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten räumlichen Umfeld sollen durch diese Festsetzung unzumutbare oder wesentliche Beeinträchtigungen des Umfeldes verhindert werden.

Für die Errichtung von 15 PKW-Stellplätzen werden gesonderte Flächen festgesetzt.

Das Grundstück des Gartencafés wird überwiegend von einer 3 m breiten Heckenpflanzung eingefasst. Davon ausgenommen sind die Stellplatzflächen, da hier das Platzangebot begrenzt ist und die notwendigen Rangierflächen gewährleistet werden müssen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Auch wenn im § 12 Abs. 3 BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Da diese alleine noch keine Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schaffen, können sich die Festsetzungen auf die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Verkehrsflächen beschränken. Die konkrete Ausformung des Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, an den der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag gebunden wird. Ohne den Durchführungsvertrag besteht kein Baurecht im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, wird unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die einzelnen Nutzungen sind im Plan direkt beschriftet.

2.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende Zufahrt an der Schwaanschen Straße. Zu diesem Zweck wird das ehemalige Feuerwehrhaus weitgehend zurückgebaut. Der für den motorisierten Verkehr gesperrte Abschnitt der Schwaanschen Straße bis zum Markt ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Stellplatzanzahl ist ausreichend, da insbesondere für Touristen eine ausreichende Stellplatzkapazität im Ortszentrum vorhanden sind.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt etwa 0,24 ha. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Gebäudefläche	430
teilversiegelte Fläche (Stellplätze, Zufahrten)	616
Verkehrsfläche	154
Grün- bzw. Gartenfläche	1.200
Plangebiet gesamt	2.400

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Kühlung in der Schwaanschen Straße.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz. Hydranten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden (Nr. 24, Nr. 80).

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK).

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser von den Parkflächen wird, wie von den Bestandsgebäuden und -flächen, in den bestehenden Kanal eingeleitet werden. Das Regenwasser vom Café-Gebäude soll auf dem Grundstück zurückgehalten und nur bei Bedarf verzögert in den Kanal eingeleitet werden. Da das Vorhabengebiet eine geringe Versiegelung aufweist, kann ein Großteil auf den Freiflächen versickert werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Kröpelin ist durch die E.DIS AG gesichert. Die Gasversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen in der Schwaanschen Straße.

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

3.4 Abfallentsorgung, Altlasten

Die Müllentsorgung ist über die Zufahrt an der Schwaanschen Straße gesichert.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Werden bei den Arbeiten 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 beim Landkreis Rostock wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Wie schon erörtert, sind wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Verträglichkeit von gastronomischen Einrichtungen die Anzahl der Sitzplätze und die Betriebszeiten. Daher werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Sitzplätze auf maximal 40 beschränkt. Weiterhin dürfen maximal 50 Sitzplätze im außergastronomischen Bereich geschaffen werden.

Die Betriebszeiten der gastronomischen Einrichtung sind auf den Tagzeitraum zwischen 8:00 und 22:00 beschränkt. Aufgrund der Lage der Einrichtung in einem überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten räumlichen Umfeld sollen durch diese Festsetzung Beeinträchtigungen des Umfeldes vor allem im Nachtzeitraum verhindert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ der Stadt Kröpelin wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck; 01/2025) um die von dem geplanten Cafébetrieb ausgehenden Geräuscheinwirkungen auf die schutzbedürftige Umgebung zu ermitteln und zu bewerten.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Kröpelin und ist von überwiegend gemischt genutzten Bereichen sowie angrenzender Wohnbebauung geprägt. Innerhalb des Plangebiets sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen. Für die angrenzenden Bereiche wurde in Abstimmung mit der Stadt Kröpelin die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets (MI) sowie südlich angrenzend eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt.

Gegenstand der Untersuchung war die Prognose des Anlagenlärms des geplanten Hofcafés einschließlich Außensitzflächen, Parkplatzbetrieb, Anlieferungen sowie der

geplanten haustechnischen Anlagen. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der TA Lärm. Die schalltechnischen Berechnungen wurden für sieben maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung durchgeführt und jeweils für die ungünstigste Geschosslage bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl während des Tages- als auch während des Nachtzeitraums an allen untersuchten Immissionsorten deutlich eingehalten werden. Dies gilt auch für den sonntäglichen Betrieb des Cafés. Ebenso werden die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen gemäß TA Lärm sicher unterschritten.

Zusätzlich wurde der durch das Vorhaben verursachte Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum untersucht. Mit maximal etwa 150 Pkw-Fahrten und vier Lkw-Fahrten pro Tag führt dieser zu einer rechnerischen Pegelerhöhung von weniger als 0,5 dB(A). Eine derartige Pegelzunahme ist schalltechnisch als unerheblich einzustufen und stellt keine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzvorschriften dar.

Schallschutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich. Voraussetzung ist, dass bei der späteren Auswahl der haustechnischen Anlagen (insbesondere Abluftanlage und Luftwärmepumpe) die im Gutachten angesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Für die geplanten haustechnischen Einrichtungen des Hofcafés wurden folgende maximal zulässige Schalleistungspegel angesetzt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

- Abluftanlage der Gaststätte (Dachlüfter): $L_{WA} \leq 80$ dB(A)
- Luft-Wärmepumpe: $L_{WA} \leq 70$ dB(A)

Insgesamt stehen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 nicht entgegen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm sind für die benachbarte schutzbedürftige Bebauung nicht zu erwarten.

Im Zuge des Planverfahrens wurden die zulässigen PKW-Stellplätze von 17 auf 15 reduziert. Dafür wurden die Sitzplätze von maximal 24 innen auf 40 erhöht. Die Innengastronomie hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Immissionsschutzsituation. Die Anzahl der Sitzplätze im immissionsschutzrelevanten Außengastronomischen Bereich wurden 54 auf 50 verringert. Die Bewertungsergebnisse des Lärmgutachtens bleiben insgesamt im vollen Umfang gültig. Insbesondere die relevanten Außenaktivitäten (Gastronomie, Parken) wurden reduziert.

5. Umweltbelange

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Hausgärten geprägt. Hierbei handelt es sich untergeordnet um Nutzgärten, bestehend aus einem kleinen Anteil an Gemüsebeeten sowie einem hohen Anteil an verschiedenen Obstbäumen und Zierrasenflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Nach § 18 NatSchAG M-V gelten, mit wenigen Ausnahmen Einzelbäume, die gemessen auf einer Höhe von 1,30 m einen Stammumfang von mindestens 1,0 m aufweisen, als geschützt. Vom Schutz ausgenommen, sind beispielsweise Obstbäume. Innerhalb der Vorhabenflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Baumarten nach § 18 NatSchAG M-V, da es sich bei den Flächen ausschließlich um Hausgärten handelt. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V unterliegen in Hausgärten lediglich Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen dem gesetzlichen Schutz.

Der vorhandene große Walnussbaum wird als besonderes prägender Großbaum zum Erhalt festgesetzt. Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist eine zweireihige Siedlungshecke mit einheimischen Straucharten der untenstehenden Pflanzenliste in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebzig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgaris)
Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Bäume sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen sowie während der Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.

Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ ist der Abbruch des ehemaligen Feuerwehrgebäudes sowie der Neubau eines Café-Pavillons mit zugehörigen Außenanlagen vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen sowie angrenzender Gehölz- und Gartenbereiche besteht die Möglichkeit des Vorkommens besonders und streng geschützter Tierarten im Sinne der §§ 7 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzfachlicher Kontrollbericht einschließlich einer ökologischen Kompensationsplanung durch das Artenschutzzentrum Steffenshagen (Stand: 26.01.2026) erstellt. Grundlage bildeten die Auswertung vorhandener Daten sowie mehrfache Ortsbegehungen im Zeitraum von November 2024 bis Dezember 2025.

Im Untersuchungsgebiet wurden Quartiere der streng geschützten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Trauf- und Dachbereich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes nachgewiesen. Die angrenzenden Garten- und Gehölzflächen dienen als Nahrungs- und Jagdhabitat. Hinweise auf eine Wochenstube ergaben sich nicht. Darüber hinaus bestehen im Bereich alter Obstbäume potenzielle Baumquartiere.

Weiterhin wurden im Bereich des Gebäudes und der angrenzenden Grünstrukturen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener europäischer Vogelarten festgestellt. Hierzu zählen insbesondere gebäudebrütende Arten wie Haussperling, Kohl- und Blaumeise sowie Hausrotschwanz. Die Gehölze und Freiflächen dienen darüber hinaus Gehölzbrütern als Brut-, Ruhe- und Nahrungsraum. Alle nachgewiesenen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Durch den Rückbau des Bestandsgebäudes sowie durch bau- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens würde es ohne geeignete Maßnahmen zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu Störungen geschützter Tierarten kommen. Damit wären artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich berührt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde ein umfassendes Maßnahmenkonzept entwickelt, das Vermeidungs-, Minderungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umfasst. Hierzu zählen insbesondere:

- Durchführung der Abbruch- und Bauarbeiten unter ökologischer Baubegleitung,
- Kontrolle des Gebäudes unmittelbar vor Abbruchbeginn auf besetzte Quartiere,
- zeitliche Steuerung der Arbeiten zur Vermeidung von Störungen während sensibler Phasen,
- Errichtung von Fledermaus- und Vogelnistquartieren an Bestandsbäumen als vorgezogene CEF-Maßnahmen,
- Integration von dauerhaften Fledermaus- und Vogelnistquartieren in die Fassade des Neubaus (FCS-Maßnahmen),
- Erhalt und Entwicklung strukturreicher, insektenfreundlicher Grünflächen als Nahrungsraum,

- artenschutzgerechte Planung der Außen- und Wegebeleuchtung.

Die Ersatzquartiere werden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort geschaffen und gewährleisten die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch während und nach der Bauphase.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen geschützter Fledermäuse und Brutvögel ist nicht zu erwarten.

Dem Bebauungsplan Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine durchgreifenden Hindernisse entgegen. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag sicherzustellen.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flächendeckend Bodendenkmale bekannt. Dabei handelt es sich um die mittelalterliche Altstadt Kröpelin (Denkmalnummer 900) und ein weiteres mittelalterliches Bodendenkmal (Kröpelin 17). Da sich das Bodendenkmal „Altstadt“ über den gesamten historischen Ortskern erstreckt, kann auf eine Kennzeichnung im Plan verzichtet werden. Der Baubeginn ist der unteren Denkmalschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor jeglichen Bodeneingriffen anzuzeigen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Kröpelin.

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

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

Kröpelin, den

Der Bürgermeister