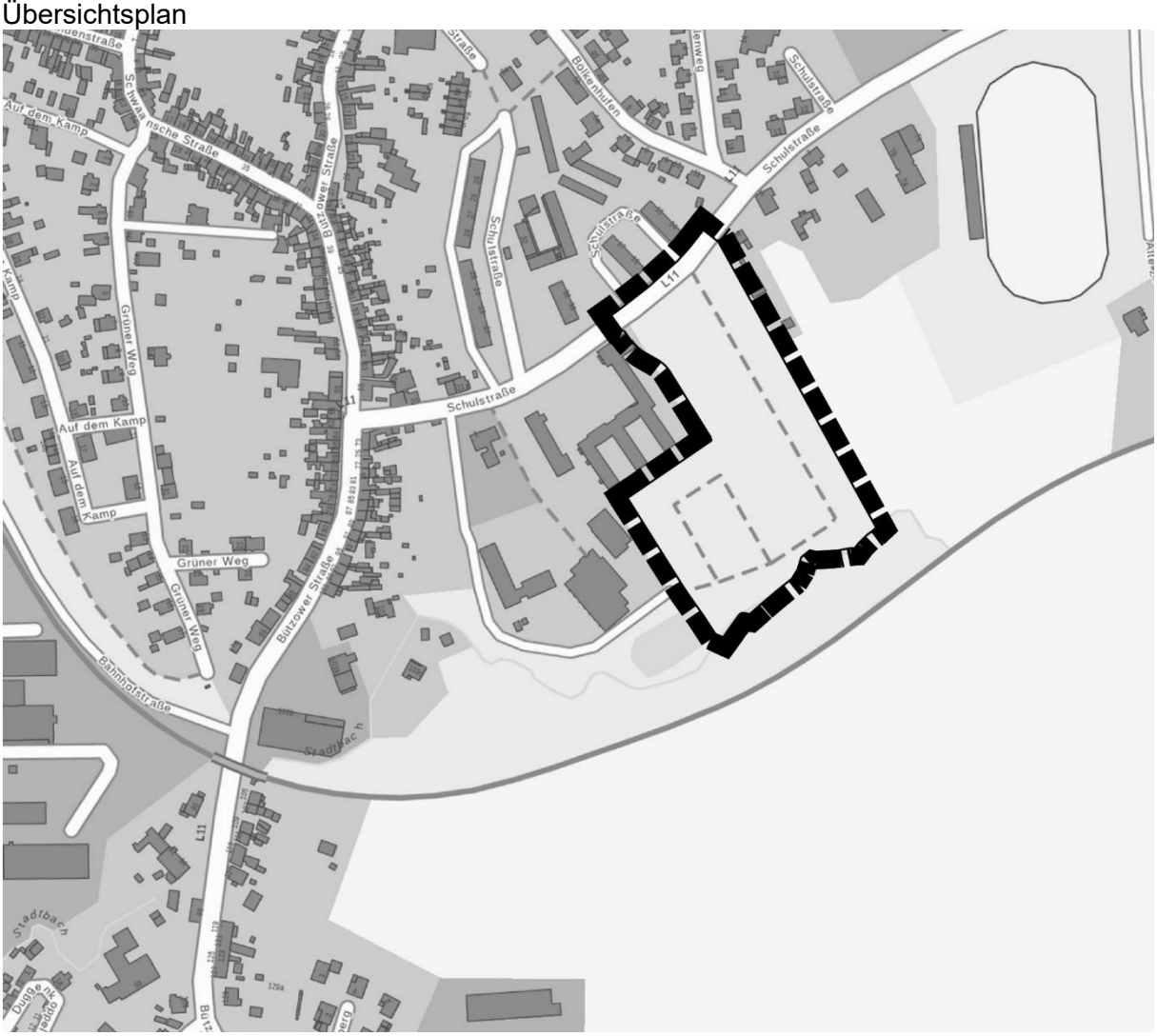
Übersichtsplan



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

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den
Bebauungsplan Nr. 17
„Gemeindliche Infrastruktur an der Schulstraße“

gelegen südöstlich der Schulstraße, nordöstlich des Schul- und Sporthallen-standortes, südwestlich von Wohnbebauung an der Schulstraße und von Wiesenflächen sowie nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.07.2026

Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gemeindliche Infrastruktur an der Schulstraße“

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung ... 3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren ... 3
1.2 Lage und Geltungsbereich ... 4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung ... 4

2. Planungskonzept ... 7
2.1 Ausgangssituation ... 7
2.2 Bebauungskonzept und Ziele der Planung ... 8
2.3 Verkehrserschließung ... 12
2.4 Flächenbilanz ... 13

3. Ver- und Entsorgung ... 13
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger ... 13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung ... 13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung ... 14
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation ... 15
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten ... 15

4. Immissionsschutz ... 16

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten ... 17

6. Sonstiges ... 17

Teil 2 - Umweltbericht

1. Allgemeines ... 19

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung „Gemeindliche Infrastruktur an der Schulstraße“ beschlossen.

Auf den gemeindeeigenen Flächen der Kleingartenanlage „Karpfenteich“ ist das Planungsziel die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, u.a. für der Neubau einer Kindertagesstätte mit ca. 140 Plätzen. Durch die Nachbarschaft zur Schule und zur Sporthalle sowie zum Sportplatz können viele Synergieeffekte erzielt werden und ein campusartiger Charakter entstehen. Darüber hinaus sollen weitere Möglichkeiten zur Ergänzung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Dem Beschluss zur Aufstellung sind die Abstimmungen zum Flächennutzungsplan der Stadt vorausgegangen. Der räumliche Schwerpunkt für diese öffentlichen Einrichtungen liegt an der Schulstraße. Hier befinden sich die Grundschule mit zugehörigen Sporteinrichtungen, die Feuerwehr und der Sportplatz. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde darüber hinaus eine Entwicklungsfläche für eine Erweiterung des Standortes und weitere kulturelle und soziale Einrichtungen als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Alternative Flächen bestehen im Umfeld nicht, da der Schulstandort insgesamt erhalten werden soll. Für die Verlagerung der aktuell vorhandenen Kleingartenparzellen wird nördlich des Boldenshäger Weges, zwischen Strandstraße und B 105, eine geeignete Grünfläche als Ersatz im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Mit dem Vorentwurf vom 07.03.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden im Juli/August 2024. In Auswertung der Stellungnahmen ergeben sich für den vorliegenden Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf folgende Sachverhalte:

- Für die innere verkehrliche Erschließung wurden auf der Grundlage einer Erschließungsplanung eine Verkehrsfläche sowie öffentliche Parkplätze festgesetzt.
- Die nördliche Baugrenze wurde um 20 m in Richtung Süden versetzt, um die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, weitere schallschützende Maßnahmen werden nicht notwendig.
- Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 anstelle mit 0,5 bestimmt, auch um das Ausgleichserfordernis zu verringern. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO gelten uneingeschränkt bis zu einer GRZ von 0,6.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt.
- Die Flächen für Wald wurden gemäß Unterlagen des Forstamtes festgesetzt.
- Hinweise aufgrund der Lage in der Trinkwasserwasserschutzzone wurden ergänzt.
- Das erarbeitete Konzept zur Regenwasserableitung sieht die zentrale Sammlung und die Ableitung in den südlich des Plangebietes gelegenen Karpfenteich mit Überleitung in das Gewässer 1/8/2 vor.

- Zum Ausgleich der naturschutzfachlichen Eingriffe werden Hecken- und Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus ist der vollständige Ausgleich über Ökokonten abzusichern.
- Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie Anbringen von Nisthilfen, Bauzeitenregelung, Anlegen von Totholz-/Lesesteinhaufen, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung und Amphibienschutz, wurden konkretisiert.
- Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger wurden ergänzt.

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.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 2,6 ha umfasst die derzeitige Kleingartenanlage „Karpfenteich“ (Flurstücke 275, 276 (teilw.) und 278 (teilw.), Flur 5, Gemarkung Kröpelin) und liegt südöstlich der Schulstraße, nordöstlich des Schul- und Sporthallenstandortes, südwestlich von Wohnbebauung an der Schulstraße und von Wiesenflächen sowie nördlich der Bahnstrecke zwischen Wismar und Rostock.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2024.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Kröpelin verfügt über einen seit dem 29.06.2025 wirksamen Flächennutzungsplan. Die Flächen des vorliegenden Plangebietes sind darin als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienen Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes gelten daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

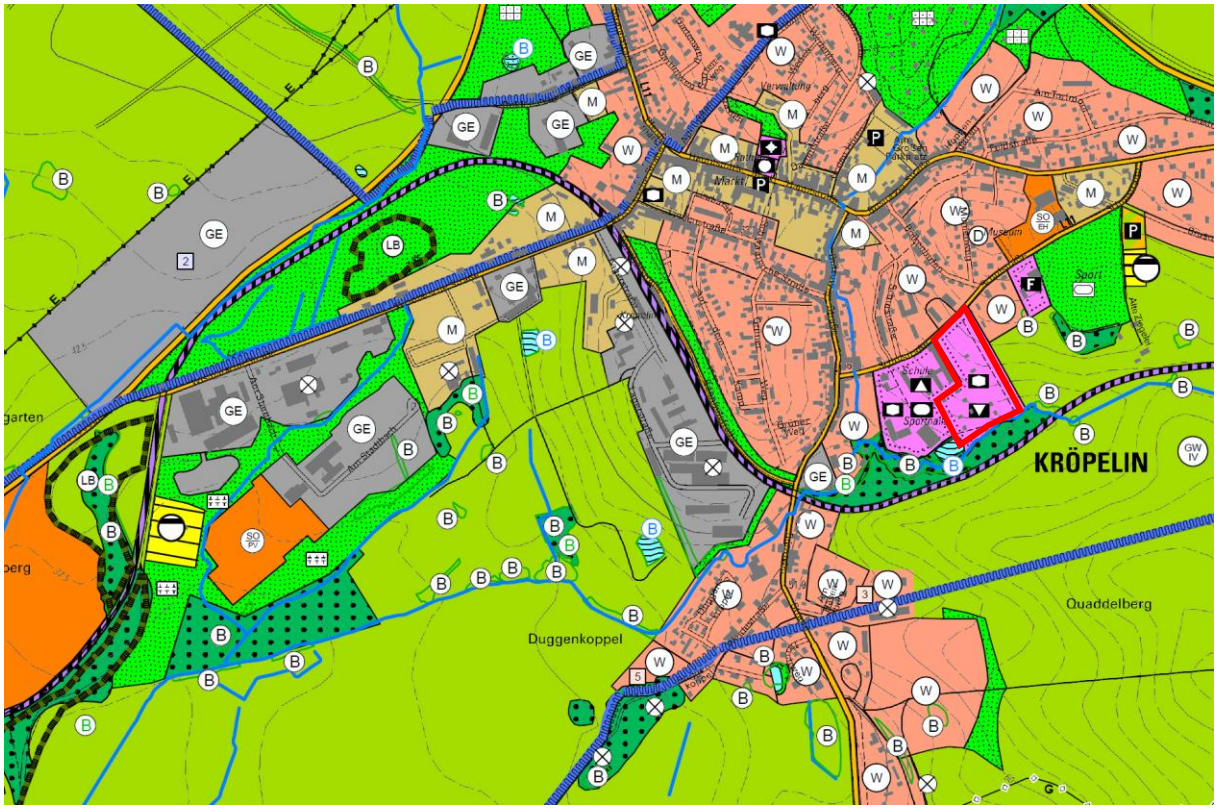


Abb. 2: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 (rote Umrahmung)

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose wurde im Auftrag des Planungsverbandes Region Rostock eine Wohnbedarfsprognose bis 2037 für den Nahbereich Kröpelin erstellt. Der Nahbereich umfasst neben dem Hauptort die Ortsteile und Dörfer der Stadt Kröpelin. Es wurde ein Bedarf von 105 Wohneinheiten ermittelt. Aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft der Ostseegemeinden, insbesondere zur Stadt Ostseebad Kühlungsborn, und dem raumordnerischen Ziel der Entlastung des Küstenraumes wurde im Rahmen der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und dem Landkreis vom 10.08.2022 ein erhöhter Entwicklungsbedarf von bis zu 200 Wohneinheiten ermöglicht. Die Nachfrage nach günstigeren Wohngrundstücken und Mietwohnungen kann in den Tourismusgemeinden aufgrund der überwiegend hochpreisigen Angebotsstruktur auf dem Immobilienmarkt nur sehr schwer erfüllt werden. Dies trifft in einem besonderen Maße auf die Situation in der unmittelbar angrenzenden Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu. Der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Kröpelin geht somit teilweise über den eigenen Nahbereich hinaus.

Mit dem Anstieg an Wohnbauland und damit der Wohnbauentwicklung ist auch die Erweiterung des Angebotes der sozialen Infrastruktur in Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. in Kindertagesstätten, verbunden. Mit den geplanten Vorhaben sollen Kapazitäten für die aktuellen und künftigen Bedarfe geschaffen werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gebiet der Stadt Kröpelin sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist aus dem Jahr 2011 und wird derzeit neu aufgestellt und liegt als zweiter Entwurf (September 2025/Entwurfsänderung vom Juni 2026) vor. Auch das im Jahr 2020 fortgeschriebene Energiekapitel mit den Festlegungen zur Windenergienutzung wird aktuell nochmals neu gefasst. 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. 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,
- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten,
- Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensation und Biotopverbundflächen.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde mit Stellungnahme vom 16.05.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, das nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt werden.
„Die Planung erfüllt mit der Sicherstellung grundlegenden Leistungen der Daseinsvorsorge und der Anpassung entsprechender Strukturen (hier: Kita-Ersatzneubau und Schulanbau) im Grundzentrum Kröpelin die Regelungsinhalte der LEP-/RREP-Kapitel 3.1, Demografischer Wandel und Daseinsvorsorge, bzw. 6.1, Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge. Im Begründungsteil zum LEP-Fachkapitel 3.1 heißt es: *„Um die Grundversorgung langfristig zu sichern, sind die Leistungen vorrangig in den Zentralen Orten zu bündeln, auch um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.“*
Gleichzeitig wird damit im Zusammenhang stehend auch dem RREP-Programmsatz Z 6.2.1 (5), Allgemeinbildende Schulen, entsprochen, wonach in der Planungsregion bedarfsorientiert Standorte der allgemeinbildenden Schulen vorzuhalten sind.“

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522),

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

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: Dezember 2022; die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024 sowie eigene Erhebungen verwendet.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet in Kröplin befindet sich im Südosten der Stadt. Es erstreckt sich überwiegend über die Kleingartenflächen zwischen der Schulstraße und dem Gewässer 1/8/2 (Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes), an den die Bahntrasse der Strecke zwischen Wismar und Rostock angrenzt.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Gemeinbedarfsflächen mit Schulgebäuden, Sporthalle und Parkplatz. Östlich schließen sich Wohngrundstücke sowie Wiesenflächen an. Südlich liegen das Gewässer 1/8/2 und Flächen für Wald.

In den Kleingärten zeigen sich die typischen Strukturen mit Gartenhäusern sowie Gehölzbestand mit zahlreichen, überwiegend kleineren Obst- und Ziergehölzen. Eine ausschließlich fußläufige Erschließung erfolgt von der Schulstraße im Norden der Kleingärten. Eine Zufahrt für Fahrzeuge ist westlich der Schule möglich, die bis zu einer Fläche südlich der Gärten führt. Über diesen verkehrlichen Anbindungspunkt wird auch der bestehende Parkplatz westlich des Schulgebäudes erschlossen.

Außerhalb des Plangebietes, östlich des Schulgebäudes, befinden sich geschützte Bäume. In der nördlichen Verlängerung dieser Grünfläche ist an der Schulstraße eine Feuerwehrzufahrt vorhanden. Weitere gesetzlich geschützte Bäume liegen an der westlichen Plangebietsgrenze.

Das Gelände des Plangebietes weist im Südwesten die niedrigsten Höhen mit etwa 58,0 m ü.NHN auf. Das Gelände steigt nach Nordosten auf Höhen um 73,0 m ü.NHN an. Im südlichen Teil des Plangebietes treten die größten Geländeunterschiede auf, hier ist die Steigung am größten.

Anschlusspunkte an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen durch die Haltepunkte in der Schulstraße.

2.2 Bebauungskonzept und Ziele der Planung

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Vorbereitung der Entwicklung eines kommunalen Zentrums zur Ergänzung des Schulstandortes sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Derzeit wird eine Kindertagesstätte (Kita) in der Wismarschen Straße betrieben. Das genutzte Kita-Gebäude wird den heutigen Ansprüchen an eine moderne und zukunftsorientierte Einrichtung nicht mehr gerecht. Darüber hinaus weist das Gebäude bauliche Mängel auf, die in den vergangenen Jahren zu intensiven Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen geführt haben. Mit dem geplanten Neubau soll gleichzeitig eine Erhöhung der Betreuungskapazitäten erfolgen. Durch den gewählten Standort in unmittelbarer Nähe zur Grundschule, Turnhalle und zum Sportplatz ergeben sich sehr gute Möglichkeiten für den Kita-Betrieb.

Die künftige Neubebauung soll sich in das Ortsbild einfügen. Die in den Randbereichen gesetzlich geschützten Gehölze bleiben aus naturschutzfachlichen Gründen, zur Aufwertung des Ortsbildes und der positiven Einflüsse auf das Mikroklima, erhalten.

Parallel zum Gewässer 1/8/2 (Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes) ist zur Berücksichtigung eines Gewässerschutzstreifens eine Grünfläche festgesetzt, die von einer Bebauung freigehalten werden soll.
Aufgrund der angrenzenden Waldflächen sind für die gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandsflächen von 30 m Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Teile der vorhandenen Gehölzstrukturen aus der Kleingartennutzung sollen in die künftigen Gestaltungskonzepte der Freiflächen einbezogen werden.

Die verkehrliche Anbindung soll zum einen weiterhin wie im Bestand erfolgen. Anbindungspunkte an die Schulstraße sind vorhanden. Zum anderen ist die Herstellung einer neuen Zufahrtstraße von der Schulstraße zur inneren verkehrlichen Erschließung vorgesehen. Entlang der Straße werden öffentliche Parkplätze eingeordnet.

Zur Umsetzung der städtischen Ziele erfolgt die Festsetzung von **Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Infrastruktur“-** Schule, kulturelle und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Infrastruktur“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für Bildungs-, soziale und kulturelle Zwecke zulässig:
- Kindertagesstätte,
- Schulen,
- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- Beratungseinrichtungen,
- Veranstaltungsräume,
- Bibliotheken sowie
- sonstige kulturelle und soziale Gebäude,

einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind.

Als maximal Gebäudehöhe werden 11,0 m festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen bestimmt. Damit wird ein ortsbildverträgliches Einfügen der Baukörper gewährleistet.

Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Oberkante der anbaufähigen Planstraße, zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes der hergestellten Geländeoberfläche gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Stadt wählt aufgrund des stark ansteigenden Geländes diese Bezugspunktdefinition, um damit die künftigen Gebäudekörper in das Geländeniveau einzufügen.

Die Gestaltung von Gründächern sollte in der Objektplanung Berücksichtigung finden. Gründächer haben positive Effekte auf die Gestaltung des Ortsbildes, das Kleinklima, den Artenschutz und auch auf die Wärmedämmung des künftigen Gebäudes. Darüber hinaus tragen diese zu einer Verringerung und Verzögerung des Regenwasserabflusses bei.

Festsetzungen zur Gestaltung der hochbaulichen Anlagen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da die Gemeinde Kröplin als Bauherr ohnehin über die Gestaltung entscheidet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf die Verwendung von unbeschichteten Metalldächern, wie kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen, zum Schutz des Grundwassers zu verzichten ist.
Zur Verringerung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben werden folgende Hinweise gegeben: konstruktive Unterteilung mittels Fassungen, Rahmen oder Sprossen an Glasscheiben; Verringerung der Glasfläche auf < 50 cm Breite, Markierungen von Scheiben ab einer Große von > 50 cm, z.B. mittels kontrastreicher Muster (Gesamtdeckungsgrad 5 - 10%) auf der Außen-/Anflugseite ($V_{AFB}5$ – Maßnahme gemäß Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind so festgesetzt, dass die Wurzelschutzbereiche der an das Plangeiet angrenzenden geschützten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zu errichten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit besteht ein Spielraum für die Architektur der Gebäude zur Umsetzung von notwendigen Raumkonzepten und möglichen, künftigen Gebäudeerweiterungen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gelten uneingeschränkt bis zu einer GRZ von 0,6. Durch diese Festsetzung wird dem erhöhten Bedarf an gestalteten und teilweise befestigten Freianlagen Rechnung getragen. Mit den zulässigen Grundflächen können die geplanten Nutzungen umgesetzt werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie gestaltete Freiflächen mit baulichen Nebenanlagen, z.B. Spielanlagen, auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Ausnahmeregelungen sind für die Bereiche der Waldabstandsflächen zu beachten (sh. unten).

Südliche Flächen, die zu den Waldflächen gehören bzw. daran angrenzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“, sollen von der Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche ausgenommen werden, um auch einen Gewässerschutzstreifen zum Gewässer 1/8/2 zu erhalten.

Zu den südlich gelegenen Waldflächen, die das Plangebiet teilweise berühren, ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald als Schutz bei Windwurf, vor Waldbrand etc. einzuhalten. Diese Waldabstandflächen sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dargestellt. In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind ausschließlich nicht überdachte bauliche Anlagen und Spielflächen sowie Flächen, die nur kurzzeitig dem Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.
Innerhalb der südlich gelegenen Grünfläche sind Sitzmöbel, Überdachungen wie Pavillons und die Anlage von Wegen zulässig. Aufgrund der Lage in Nähe des Waldes ist dabei jedoch auszuschließen, dass die Einrichtungen dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.
Mit der Nutzung der Waldabstandsflächen als Freiflächen und kurzfristige Aufenthaltsflächen soll eine größtmögliche Nutzung des Geländes gewährleistet werden.

Über die Zulassung von Ausnahmen entsprechend der Waldabstandsverordnung entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV sind folgende Hinweise zum vorbeugender Gewässerschutz 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) gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Für die Errichtung von Erdwärmesondeanlagen ist gemäß § 8 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Über die Genehmigungsfähigkeit wird nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Grünordnung

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhöhung der Biodiversität werden Grünflächen und Anpflanzungen im Plangebiet festgesetzt.

Im Norden an der Schulstraße werden die vorhandenen Einzelbäume durch Neuanpflanzungen ergänzt und damit der Straßenraum aufgewertet.

Im Osten ist eine große Heckenanpflanzung vorgesehen, die zum einen dem Ausgleich von Eingriffen und zum anderen der visuellen Einbindung in das Landschaftsbild dient. Durch die Anpflanzung werden Habitatflächen geschaffen und damit die regionale und lokale biologische Artenvielfalt insbesondere an Insekten und Vögeln gefördert.

Zur Begrünung und Gestaltung der künftigen Gemeinbedarfsflächen werden Einzelbaumpflanzungen in die Freiflächengestaltung einbezogen. Bäume sorgen für die Beschattung von Oberflächen und beeinflussen das Lokalklima damit positiv.

Innerhalb der südlichen Grünfläche können Aufenthaltsflächen entstehen, in der auch Obstgehölze in Gruppen angepflanzt werden.

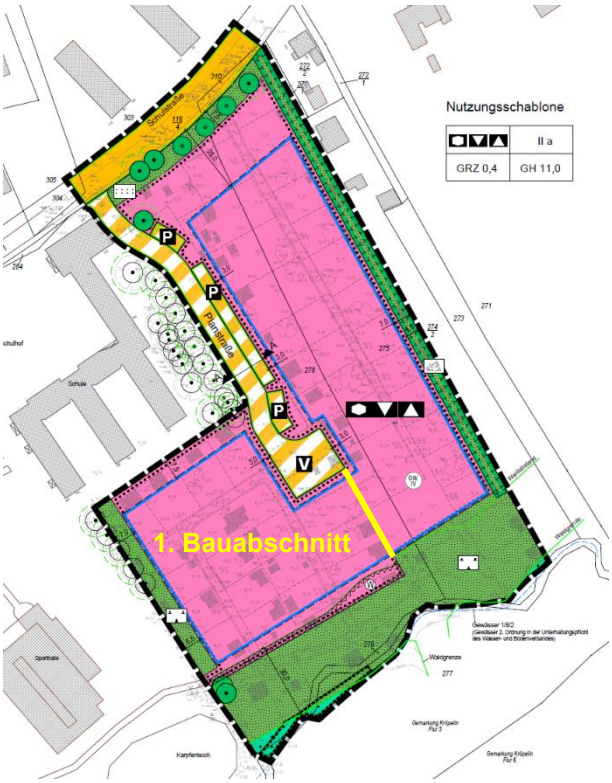
Für die geschützten Einzelbäume im Südwesten, angrenzend an das Plangebiet, deren Wurzelschutzbereiche in das Plangebiet reichen, werden ebenfalls Grünflächen festgesetzt, um die Wurzelbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Wurzelschutzbereiche der geschützten Bäume östlich des bestehenden Schulgebäudes wurden bei der Festsetzung der Verkehrsflächen beachtet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Totholz-/Lesesteinhaufen anzulegen. Nisthilfen sind zunächst im näheren Umfeld des Plangebietes und künftig an den neuen Gebäuden anzubringen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Schutz von Vögeln, Amphibien, Insekten und Fledermäusen umzusetzen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sollen zum einen durch Maßnahmen im Plangebiet und zum anderen durch das Heranziehen von Ökokonten ausgeglichen werden.
Der naturschutzfachliche Ausgleich ist beim konkreten Eingriff zu erbringen. Der Nachweis des vorhabenbezogenen Ausgleichs, z.B. über ein Ökokonto, ist durch die Stadt Kröpelin im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.
Die Entwicklung und Bebauung des Plangebietes wird in mindestens zwei Bauabschnitten erfolgen. Zunächst ist im 1. Bauabschnitt die Herstellung der Planstraße mit den öffentlichen Parkplätzen sowie die Errichtung eines Kita-Gebäudes auf den westlichen Flächen vorgesehen. Wann die östlichen Flächen bebaut werden, ist noch offen. Daher ist der Ausgleich erst eingriffsbezogen zu erbringen.

Weitere Ausführgen und Detaillierungen zum naturschutzrechtlichen Eingriff sowie erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich einschließlich artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind dem separaten Teil 2 – Umweltbericht (Umwelt & Planung Bürogemeinschaft, Pinnow OT Godern, 16.07.2026) sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Umwelt & Planung Bürogemeinschaft, Pinnow OT Godern, 11.06.2026) zu entnehmen.

Mit der vorliegenden Planung werden Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, für die ein Ausgleicherfordernis von insgesamt 44.857 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) entsteht.
Davon entfallen 3.184 m² EFÄ auf die vorgesehene Planstraße mit den öffentlichen Parkplätzen.
Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche sind insgesamt 41.673 m² EFÄ auszugleichen. Wie oben beschrieben, ist die Entwicklung des Gebietes in mindestens zwei Bauabschnitten vorgesehen, der Ausgleich ist eingriffsbezogen zu erbringen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.
Um im Rahmen des Bauantrages den tatsächlichen Eingriff zu ermitteln, wurde das Ausgleicherfordernis je 10 m² Baugrundstücksfläche errechnet: Für die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche sind je 10 m² Baugrundstück 25,14 m² EFÄ auszugleichen.



Entwurf mit Abgrenzung eines angenommenen 1. Bauabschnittes

Die beispielhafte Ermittlung für einen angenommen 1. Bauabschnitt, mit der Herstellung der Planstraße und den öffentlichen Parkplätzen sowie der Entwicklung der südöstlich gelegenen Flächen in einer Größe von 6.500 m², ergibt ein Kompensationserfordernis von 19.520 m² EFÄ.
Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von 5 Einzelbäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und 6 Obstgehölzen innerhalb der südlichen Grünflächen entsteht ein Ausgleichswert in Höhe von 275 m² KFÄ. Durch ein Ökokonto sind 19.245 m² KFÄ auszugleichen.
Nach aktuellem Stand kann dieser Ausgleich über das Ökokonto LRO-064 „Kleingewässer Altenhagen“ (Ökokonto der Stadt Kröpelin) erbracht werden.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schulstraße.
Für das Plangebiet ist die Herstellung einer neuen öffentlichen Straße (Planstraße) vorgesehen, die an die Schulstraße anbindet. Diese Planstraße endet in einer Wendeanlage. Für den Ausbau der Planstraße, in einer Gesamtbreite von 8,00 m, ist neben der Fahrbahn für Kfz und Radfahrer ein getrennter, separater Gehweg vorgesehen.

Parallel zur Planstraße werden insgesamt Flächen für 25 öffentliche Parkplätze eingeordnet, dabei sind auch Parkplätze für beeinträchtigte Personen und zum Laden für Elektrofahrzeugen berücksichtigt.
Stellplätze für Fahrräder sollen angrenzend an die Wendeanlage hergestellt werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kröpelin (vom 21.07.2025) sieht für Kindergärten und Kindertageseinrichtungen einen Stellplatz je 15 Kinder und für Grundschulen und sonstige allgemeinbildenden Schulen einen Stellplatz je 30 Schüler vor.

Derzeit wird für den Neubau der Kindertagestätte von 140 Betreuungsplätzen ausgegangen und damit sind 10 Parkplätze bereitzustellen, die im Plangebiet hergestellt werden. Für weitere, derzeit noch nicht genauer definierbare Vorhaben stehen weitere Flächen für öffentliche Parkplätze im Plangebiet zur Verfügung.

Große Flächen für den ruhenden Verkehr bestehen westlich des Schulgebäudes. Diese dienen vorrangig der Schule sowie der Sporthalle. Hier stehen darüber hinaus überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Kleintierfallen barrierefreie Verkehrsanlagen, z.B. Einbau von Ausstiegshilfen für Amphibien in Schächten aller Art oder Abdeckung mittels Lochblech (3mm), Gitter (3-4 mm); abgesenkte Bordsteine für barrierefreie Amphibienwanderung; geschlossene Kabelkanäle bodeneben versenken

oder Rampen zur Überwindung von Kabelschächten; Übersteigschutz - Ränder an Abgängen (Schächte, Treppen, Kellerfenster, Tiefgaragen etc.) überhöhen; Einfriedungen sind kleintierfreundlich mit einem Abstand von min. 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten, im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen werden sollten ($V_{AFB}5$ – Maßnahme gemäß Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt rund 2,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Flächennutzung		**Flächengröße in m²**
Fläche für den Gemeinbedarf		16.580
Grünflächen, öffentlich		6.010
Straßenbegleitgrün	595 m²	
Siedlungshecke	1.005 m²	
Naturnahe Wiese	4.410 m²	
Straßenverkehrsfläche		1.240
Verkehrsflächen		1.970
Planstraße	1.480 m²	
Öffentliche Parkfläche	490 m²	
Flächen für Wald		200
Plangebiet, gesamt		**26.000**

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsflächen sind neu herzustellen. Die notwendigen Versorgungsleitungen sind in der Schulstraße vorhanden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die weitere Planung einzubeziehen, um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Verlegung neuer Leitungen mit Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung in der Schulstraße.
Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Brauchwasserversorgung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Kröpelin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkun-

gen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnungen für das Trinkwasserschutzgebiet „Kröpelin“ (MV-WSG-1936-04) sind zu beachten.

Der Löschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden wird künftig gesichert. Es sind ein Hydrant vor dem Schulgebäude an der Planstraße sowie Löschwasserkissen, ggf. auch eine Löschwasserentnahme aus dem Teich, vorzusehen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Es erfolgte eine Baugrunduntersuchung (Heiden Labor für Baustoff- und Umweltprüfung GmbH, Roggentin, 25.06.2025). Mit dieser wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet die Bedingungen für eine Versickerung aufgrund des anstehenden Bodens nicht gegeben sind.
Südlich des Plangebietes verläuft das Gewässer 1/8/2 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Hellbach-Converter Niederung“.

Laut Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (Ingenieurberatungsgesellschaft Jürgens + Klütz + Partner mbH, Teterow, Juni 2026) wird das anfallende Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen sowie den Dachflächen gefasst und in einen neuen Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Dieser Niederschlagswasserkanal mündet im Bereich des „Karpfenteiches“. Der „Karpfenteich“ ist mit zwei Verbindungskanälen über das südliche gelegene Gewässer 1/8/2 mit dem Stadtbach verknüpft.
Im Starkregenfall kann das Retentionsvermögen des „Karpfenteiches“ für eine kurzzeitige Speicherung des ablaufenden Niederschlagswassers genutzt werden.
Eine eventuelle Behandlung des Niederschlagswassers wird ggf. für das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser notwendig. Mit der weiteren Präzisierung der Planungen der Stadt Kröpelin ist zu prüfen, ob eine Behandlung aufgrund der voraussichtlichen Fahrzeugbewegungen erforderlich wird.
Darüber hinaus sollte zur Reduzierung der Ableitmengen die Nutzung des Niederschlagswassers, z.B. zur Bewässerung von Grün- und Freiflächen, insbesondere das Wasser der Dachflächen der Gebäude in Zisternen gesammelt werden.

Das im Plangebiet ungefasste, anfallende Oberflächenwasser läuft entsprechend der natürlichen Geländeneigung in südliche Richtung ab und wird von der Vegetation aufgenommen bzw. versickert. Unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen dienen der Retention. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.
Des Weiteren sollten Gründächer als natürliche Retentionsflächen fungieren.

In der weiteren Planung ist eine Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA-M 102-4 vorzunehmen mit dem Ziel den Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem Wasserhaushalt im natürlichen unbebauten Zustand anzunähern.
Für das Erschließungsgebiet ist bei der Fortführung der wasserwirtschaftlichen Planungen ein Überflutungsnachweis zu führen.

Im Zusammenhang mit der Einleitung in Gewässer (Oberflächengewässer Stadtbach und auch Grundwasserkörper) sind die Belange der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu beachten, dazu wird auf den separaten Teil 2 – Umweltbericht verwiesen.

Eine Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der E.DIS AG gewährleistet, die im Zuge der Erschließung neu zu verlegen sind.

Es ist eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG zu prüfen. Parallel zur Schulstraße verlaufen Versorgungsleitungen (Gas-Mitteldruckleitungen) der Stadtwerke Rostock.
Zur Wärmeversorgung werden alternative Versorgungsmöglichkeiten (Erd- oder Luftwärmetauscher, Solarthermie) empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder andere Betreiber sichergestellt. Telekommunikationslinien verlaufen parallel zur Schulstraße. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Schulstraße gewährleistet.
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.
Eine bodenkundliche Baubegleitung ist zur Umsetzung und Überwachung der bodenschutzrechtlichen Belange heranzuziehen.

Eine Durchmischung unterschiedlicher Bodenhorizonte ist bei Aushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Böden sowie Verunreinigungen durch Schadstoffe zu vermeiden. Insbesondere Bodenaushub mit Anzeichen einer Kontamination ist auf der Baustelle separat abgedeckt zu lagern, um Staubemissionen und das Auswaschen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.
Insbesondere sind folgende Punkte während der Bautätigkeiten zu beachten:

- eingesetzte Baumaschinen und Geräte entsprechen hinsichtlich des Gewässerschutzes dem Stand der Technik,
- fachgerechte Lagerung von Betriebs- und Baustoffen,
- Bereitstellung von Bindemittel zur Beseitigung von Verunreinigungen sind auf der Baustelle vorzuhalten.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.
Im Norden des Plangebietes liegt die Schulstraße (Landesstraße L11) und südlich verläuft die Bahnstrecke zwischen Wismar und Rostock.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock, 20.10.2025, erarbeitet:

„Die Einrichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 wird entsprechenden Fahrzeugverkehr aufgrund der An- und Abreise der Kinder hervorrufen. Für die L 11 ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Schallemissionen aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für die nahegelegenen Parkplätze ist jedoch insbesondere zu den typischen Bring- und Abholzeiten morgens bzw. nachmittags ein deutlich erhöhter Parkplatzverkehr zu erwarten. Dieser wird sich mit dem Verkehr im Zusammenhang mit der Grundschule „Am Mühlenberg“ vermischen, sodass insgesamt keine signifikante Veränderung der Immissionen durch Verkehrslärm erwartet wird. Eine detaillierte quantitative Einschätzung ist derzeitig, ohne Kenntnisse bzgl. des Betriebes der Kindertagesstätte, nicht möglich.
Bei einer Nutzung der geplanten Einrichtung für weitere soziale Zwecke, z.B. Feste, sind Schallimmissionen aufgrund von Beschallungsanlagen und Personenansammlungen möglich. Hierzu sollte eine schalltechnische Untersuchung erfolgen, wenn eine konkrete Planung hinsichtlich der baulichen Gestaltung und sozialen Nutzung aufgestellt wurde.“
Eine erhebliche Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation geht mit der Realisierung der Planung jedoch nicht einher.

„Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet an der südlichen Randlage der Stadt Kröpelin und wird nördlich durch die L 11, in diesem Abschnitt die Schulstraße, und südlich durch die Bahnverbindung zwischen Kröpelin und Rostock begrenzt. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule „Am Mühlenberg“. In östlicher Richtung befindet sich die freiwillige Feuerwehr und der Bauhof Kröpelin sowie östlich an die Feuerwehr angrenzend ein Sportplatz.
Ziel dieser Untersuchung ist die Berechnung der Beurteilungspegel im Plangebiet getrennt für die Lärmtypen Verkehrslärm und Gewerbelärm, sowie ein Vergleich dieser Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005.“

Verkehrslärm
„Der Straßenverkehr nördlich des Plangebietes stellt hier die Hauptgeräuschquelle dar. Schienenverkehrslärm durch die südlich des Plangebietes verlaufende Gleisanlage tritt nur untergeordnet auf.
An der nördlichen Grenze des bebaubaren Bereiches [nördliche Baugrenze gemäß Vorentwurf] werden tagsüber Beurteilungspegel von 62 dB(A) durch Verkehrslärm hervorgerufen. An der südlichen Grenze liegen dagegen Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) tagsüber vor. Nachts werden an der nördlichen Grenze des Baubereiches Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) und an der südlichen Grenze bis zu 42 dB(A) hervorgerufen. […]

Da gemäß dem Bebauungsplan Nr. 17 Einrichtungen für schulische Zwecke gestattet sind, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. In diesem Fall wird der Immissionsgrenzwert für Schulen tagsüber um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 2 dB überschritten.
Die Zumutbarkeitsschwelle für Außenwohnbereiche von 62 dB(A) wird eingehalten."

„An der nördlichen Grenze des Baubereiches [gemäß Vorentwurf] beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel 68 dB(A). In einer Entfernung von ca. 20 m von der nördlichen Begrenzung des Baubereiches [gemäß Vorentwurf] beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel ≤ 65 dB(A).
Folglich sind durch Gewährung eines Mindestabstandes zur nördlichen Baugrenze [gemäß Vorentwurf] von mindestens 20 m keine gesonderten Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes notwendig."

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde die nördliche Baugrenze parallel zur Schulstraße um 20 m in Richtung Süden versetzt. Sie hält damit einen Abstand von 28 m zur Straßenbegrenzungslinie der Schulstraße ein. Somit werden keine weiteren Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Gewerbelärm
„Durch den hier modellierten Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Kröpelin werden innerhalb des Baubereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts hervorgerufen. Folglich ist für den Tageszeitraum nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm auszugehen. […]
Ausgehend von der umliegenden Bebauung ergibt sich bei der Einstufung der Schutzbedürftigkeit anhand der Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes nach TA Lärm die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte."

Sonstiges
Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum möglich. Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Grundstücke befinden sich im städtischen Besitz. Die Planungskosten werden von der Stadt Kröplin übernommen.

6. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und 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 fünf Werktage nach Zu-

gang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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.

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

Teil 2 - Umweltbericht

1. Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter und externer Bestandteil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Der vollständige Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 erarbeitet. Die ermittelten Festsetzungen und Hinweise wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

An dieser Stelle wird auf den separaten Umweltbericht (Umwelt & Planung Bürogemeinschaft, Pinnow OT Godern, 16.07.2026) verwiesen.

Kröpelin, den ……. ……..
Der Bürgermeister