

## 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 Sporthallenstandortes, südwestlich von Wohnbebauung an der Schulstraße und von Wiesenflächen sowie nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock

### Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 07.03.2024

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

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Bebauungskonzept und Ziele der Planung.....	7
2.3 Verkehrserschließung .....	9
2.4 Flächenbilanz .....	10
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	10
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	10
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	10
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	11
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	11
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Sonstiges.....</b>	<b>12</b>
Teil 2 - Umweltbericht	
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>13</b>

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 Ersatzneubau einer Kindertagesstätte mit ca. 140 Plätzen sowie für einen Anbau an des bestehende Schulgebäude. Durch die Nachbarschaft zur Schule und 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 die öffentlichen Einrichtungen liegt an der Schulstraße. Hier befinden sich die Grundschule mit zugehörigen Sporteinrichtungen, die Feuerwehr und der Sportplatz. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird 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 im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von Kröpelin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

#### 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 noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Stadtgebiet. Die Stadtvertretung hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Beteiligung zum Entwurf ist bereits abgeschlossen. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 17 entsprechen den künftigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt, solange der Flächennutzungsplan nicht wirksam ist, auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB. Hiernach kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Voraussetzungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Die dringenden Gründe bestehen für die Stadt in der Notwendigkeit, kurzfristig Gemeinbedarfsflächen für den Ersatzneubau der Kindertagesstätte zur Verfügung stellen zu können.

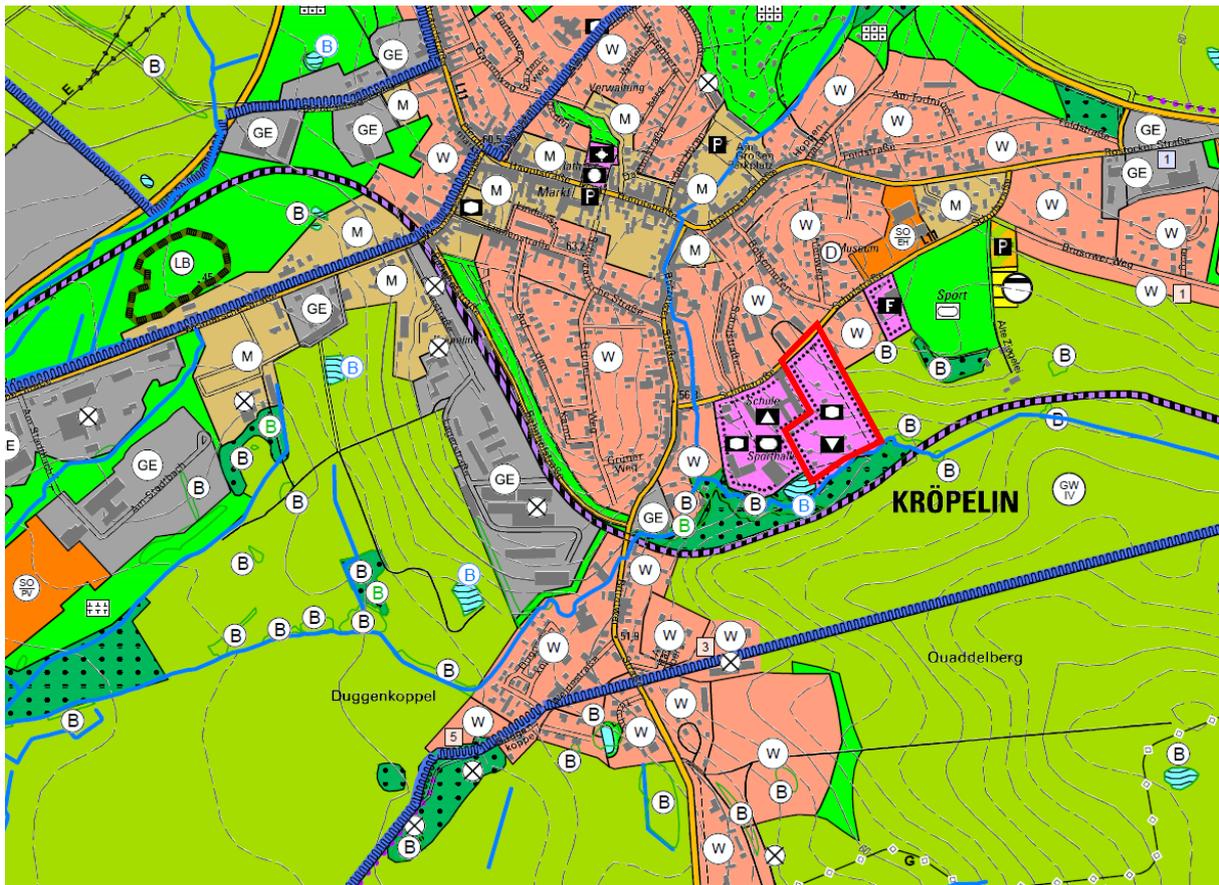


Abb. 2: Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 (rote Umrahmung)

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 ist auch die Erweiterung des Angebotes in Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. in Kindertagesstätten, verbunden.

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 (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Kröpelin sind 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. 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.

Die planungsrechtliche 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

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 auf die Kleingartenflächen zwischen der Schulstraße und dem Stadtbach. 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 der Stadtbach 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 Schulgebäude erschlossen.

Außerhalb des Plangebietes, östlich des Schulgebäudes befinden sich geschützte Bäume. In der nördlichen Verlängerung dieser Grünfläche ist an der Schulstraße eine Feuerwehrezufahrt 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 Ersatzneubau 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 Stadtbach ist zur Berücksichtigung eines Gewässerschutzstreifens ein 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 sollen in die künftigen Gestaltungskonzepte der Freiflächen einbezogen werden.

Die verkehrliche Anbindung soll weiterhin wie im Bestand erfolgen. Anbindungspunkte an die Schulstraße sind vorhanden. Die Herstellung neuer Zufahrten von der Schulstraße ins Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Zur Umsetzung der städtischen Zielen 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, zulässig.

Als maximal Gebäudehöhe werden 11,0 m festgesetzt. Durch diese zulässige Gebäudehöhe wird die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit flacher geneigten Dach oder eines zweigeschossigen Gebäudes mit steilerem Dach ermöglicht und ein ortsbildverträgliches Einfügen des Baukörpers gewährleistet.

Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die mittlere Höhe des gemäß Lage- und Höhenplan anstehenden Geländes im Bereich der jeweiligen Gebäudegrundfläche. Die Stadt wählt aufgrund des stark ansteigenden Gelände diese Bezugspunktdefinition, um damit die künftigen Gebäudekörper in das Gelände 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 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 Metaldächern, wie kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen, zum Schutz des Grundwassers zu verzichten ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind so festgesetzt, dass die Wurzelschutzbereiche der 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 des Gebäudes zur Umsetzung von notwendigen Raumkonzepten und mögliche, künftige Gebäudeerweiterungen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gelten uneingeschränkt bis zu einer GRZ von 0,75. Durch diese Festsetzung wird dem erhöhten Bedarf an gestalteten und teilweise befestigten Freianlagen Rechnung getragen. Die Erfordernis zur Herstellung von Erschließungswegen oder Stellplätzen für Kraftfahrzeuge besteht derzeit nicht. Stellplätze sollen auf dem vorhandenen Parkplatz in direkter Nachbarschaft, westlich des Schulgebäudes, genutzt werden. Mit der zulässigen Grundfläche können die geplanten Nutzungen umgesetzt werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume mit baulichen Nebenanlagen, wie Spielanlagen, auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

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 Stadtbach 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. Damit soll eine größtmögliche Nutzung des Geländes gewährleistet werden.

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung einschließlich artenschutzrechtliche Maßnahmen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Bestandteil der Planung. Es wird an dieser Stelle auf den separaten Teil 2 – Umweltbericht verwiesen.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schulstraße bzw. über die bestehenden Anbindungspunkte mit der Schulstraße.

Die Errichtung von Straßen für Kraftfahrzeuge im Plangebiet ist derzeit nicht vorgesehen. Es werden künftig ausschließlich Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer für die innere Erschließung neu geschaffen.

Flächen für den ruhenden Verkehr bestehen westlich des Schulgebäudes und sollen auch künftig für den Bereich des Plangebietes genutzt werden.

## 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 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	22.120
Grünfläche, öffentlich	1.890
Straßenverkehrsfläche	1.240
Flächen für Wald	410
<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>25.660</b>

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

Die Löschwasser wird über den südwestlich des Plangebietes gelegenen Teich (Schul-teich) gesichert.

### 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Auf der Grundlage einer Bodenuntersuchung sind Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu treffen.

Das Niederschlagswasser sollte dezentral vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Zur Nutzung des Niederschlagswassers, z.B. zur Bewässerung von Grün- und Freiflächen, soll insbesondere das Wasser der Dachflächen der Gebäude in Zisternen gesammelt 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.

Innerhalb der Schulstraße ist eine Regenwasserleitung vorhanden. Inwiefern das Regenwasser, aufgrund des großen Höhenunterschiedes zwischen Schulstraße und südlichen Plangebietsflächen, in diese Leitung eingeleitet werden kann, ist im Zuge der weiteren Planung zu bestimmen.

Südlich des Plangebietes verläuft das Gewässer 1/8/2 (Stadtbach) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Hellbach-Converter Niederung“. Gemäß der Stellungnahme des WBV im Rahmen der Beteiligung mit dem Flächennutzungsplan ist aufgrund der hydraulischen Auslastung sowie des baulichen Zustandes der verrohrten Gewässerabschnitte eine Regenwassereinleitung ggf. nicht möglich. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den südlich gelegenen Stadtbach sollte dennoch geprüft werden.

### **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. 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. 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 unbekannt 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 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.

Mit Realisierung der Planung kommt es zu einem Anstieg des Zielverkehrs, u.a. durch das Bringen und Abholen der Kinder zur bzw. aus der Kindertagesstätte sowie durch Besucherverkehr zu anderen Angeboten des Gemeinbedarf.

Eine erhebliche Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Situation geht mit der Realisierung der Planung jedoch nicht einher.

In einem Schallgutachten sind ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen zu prüfen.

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 Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

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 Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter 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 wird zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 erarbeitet. Die dann ermittelten Festsetzungen und Hinweise werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wird auf das anliegende, separate Dokument zur „Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ mit der Bestandsaufnahmekarte der Biotoptypen, der Karte zur Brutvogelerfassung sowie den Kartierberichten für Fledermäuse und für Brutvögel verwiesen.

Kröpelin, den .....

.....  
Der Bürgermeister

**Anlage**