

Quelle: Auszug aus der topografischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße"

gelegen westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße und nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock, umfassend im Wesentlichen das Grundstück Wismarsche Straße Nr. 24/26

Begründung

Satzungsbeschluss

25.02.2021

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Stadt Kröpelin
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wismarsche Straße"

Inhalt	Seite
--------	-------

Teil 1:

1. Einleitung	5
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	5
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	6
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	6
2. Planungskonzept.....	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Bebauungskonzept	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung.....	11
2.5 Flächenbilanz.....	12
3. Ver- und Entsorgung.....	12
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	12
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	12
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	13
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	13
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	13
4. Immissionsschutz	15
5. Eigentumsverhältnisse	17

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung	18
1.1 Allgemein	18
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes	18
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	19
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	19
2.1 Fachgesetze	19
2.2 Übergeordnete Planungen.....	20

2.3	Schutzgebiete	20
2.4	Schutzobjekte	20
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	22
3.2	Schutzbau Mensch	22
3.3	Schutzbau Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	23
3.4	Schutzbau Boden	35
3.5	Schutzbau Wasser	41
3.6	Schutzbau Fläche	41
3.7	Schutzbau Klima und Luft	42
3.8	Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter	42
3.9	Schutzbau Landschaftsbild	43
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzbau	43
3.11	Störfälle	44
3.12	Abfall	44
3.13.	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	44
3.14	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	44
4.	Alternative Planungen	44
4.1	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	44
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
5.	Eingriffsregelung	45
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	45
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	45
5.3	Eingriffsbilanzierung	48
5.4	Kompensationsmaßnahmen	51
6.	Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen	51
7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	52
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
9.	Quellen	53
10.	Sonstiges	54

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 02. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" beschlossen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden in der Stadt Kröpelin kleinere neue Wohngebiete erschlossen. Der Bedarf und die Nachfrage nach weiteren Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Mietwohnungen sind dennoch unverändert hoch. Die vorliegende Planung sieht deshalb die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, um diesen Bedarf weiter zu decken.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 wird insbesondere die Errichtung von Mietwohnungen angestrebt. Es handelt sich um einen innerstädtischen Wohnstandort mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Kröpelin.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zwischen dem 27.04.2020 und dem 29.05.2020 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen wurden insbesondere das Schallschutzbüro und das Bodengutachten ergänzt und angepasst. Zum Thema Schallschutz wurden die nördlich des Plangebietes liegenden Windkraftanlagen und eine ebenfalls nördlich liegende landwirtschaftliche Lagerhalle in die gutachterliche Betrachtung einbezogen. Planänderungen haben sich daraus nicht ergeben. Eine zusätzliche Belastung ist ausgeschlossen. Das Bodengutachten wurde aufgrund der Anforderungen der Bodenschutz- und Wasserbehörden zum Thema Altlasten vertieft. Nunmehr werden u.a. konkrete Maßnahmen dargestellt, die notwendig sind, um ein Wohngebiet zu realisieren.

Aus der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Erschließungsplanung ergab sich die Anforderung, den Zufahrtsbereich auf die Wismarschen Straße geringfügig in Richtung Norden zu verschieben. Um insgesamt eine flexible Verteilung der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, entfielen die im Vorentwurf festgesetzten Stellplatzflächen. Diese sind nun in allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig.

Am 03.09.2020 hat die Stadtvertretung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ gebilligt. Die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Nov./Dez. 2020.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden im Wesentlichen noch folgende Änderungen vorgenommen:

Der Bezug für die Höhenfestsetzungen wurde auf die hergestellte Geländeoberfläche konkretisiert.

Für das Gebiet WA 3 wurden Bedingungen bzw. Ausnahmen für den Fall ergänzt, dass eine lärmabgewandte Orientierung von ruhebedürftigen Räumen nicht möglich ist.

Aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt wurden im Teil A die Gebiete WA 2 und 3 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

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 0,8 ha befindet sich westlich der Innenstadt, westlich der Wismarschen Straße und nördlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Wismarsche Straße Nr. 24/26.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Kröpelin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gebiet. Lediglich die ehemalige Gemeinde Jennewitz hat einen wirksamen (Teil-) Flächennutzungsplan. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Allein aus Gründen der unterschiedlichen Verfahrensdauer ist es absehbar, dass dieser zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 14 noch keine Wirksamkeit erlangen kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt daher 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 Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Voraussetzungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Mietwohnungsbau, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Wohnungsmarktsegment abzudecken. Angestrebt wird darüber hinaus, zumindest auf Teilflächen, die Errichtung von belegungsgebundenen Mietwohnungen. Damit soll ein in Kröpelin vorhandener, dringender Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittlerem Einkommen abgedeckt werden. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die in der Vergangenheit fast vollständig gewerblich genutzt wurde. Eine Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung auf innerörtlichen Flächen ist nicht geplant, städtebauliches Ziel ist vielmehr die Entwicklung der Wohlfunktion auf diesen Flächen. Dies gilt für das gesamte Stadtgebiet. Der Bebauungsplan steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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 (Stand 02/2020), erstellt durch das Vermessungsbüro Lorenz, Rostock, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (©GeoBasis DE/M-V 2020) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Raumordnung:

Die Stadt Kröpelin ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen.

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.

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

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

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich westlich des Kröpeliner Stadtzentrums. Es handelt sich dabei um eine Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung in der Wismarschen Straße. Der östliche Bereich ist bereits durch eine Wohnbebauung geprägt. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Plangebietes wird dieser Bereich baulich umstrukturiert. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist weitgehend unbebaut. Lediglich an bzw. auf der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei ungenutzte Gebäude, deren Rückbau geplant ist.

Die hinteren Flächen wurden ursprünglich gewerblich genutzt.

Die Bestandsgebäude an der Wismarschen Straße werden zu Wohnzwecken genutzt. Das nördliche Wohngebäude bildet zugleich den Abschluss der Bebauung entlang der Wismarschen Straße in Richtung Ortsmitte. Es handelt sich um einen geschlossenen Bebauungszusammenhang, obgleich die Gebäude in Geschossigkeit und Gebäudegestaltung recht unterschiedlich ausgeprägt sind. Das zweite Wohngebäude befindet sich freistehend nahe der Bahnstrecke bzw. des Bahnüberganges.

Im Übergang zu der weitgehend unbebauten westlichen Fläche befinden sich zum Teil ungenutzte Nebengebäude.



Vorhandene Bebauung an der Wismarschen Straße mit ortsbildprägender Linde (2019).



Nördlicher und westlicher Plangebietsrand mit Resten baulicher Anlagen.



Nebengebäude und Garten im nördlichen Plangebiet.

2.2 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Mietwohnungsbau, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Wohnungsmarktsegment abzudecken. Angestrebt wird darüber hinaus, zumindest auf Teilflächen, die Errichtung von belegungsgebundenen Mietwohnungen. Damit soll ein in Kröpelin vorhandener Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen abgedeckt werden.

Das Plangebiet wird ausschließlich über einen privaten Wohnweg mit den zugeordneten privaten Stellplätzen erschlossen. Dieser verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze und erschließt insgesamt vier geplante Gebäudekörper.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund des geplanten

Wohngebietscharakters, der Lage des Plangebietes zu angrenzenden Wohnnutzungen und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden. Ferienhäuser und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da für das Plangebiet die Zielsetzung verfolgt wird, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Im WA 1 sollen darüber hinaus auch Dienstleistungen angesiedelt werden (z.B. Praxen, Büros), die das innerörtliche Angebot ergänzen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der restriktive Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgt neben den o.g. Gründen aus der Notwendigkeit, den hohen Bedarf an Mietwohnungen im Stadtgebiet zu decken. Eine Nutzungskonkurrenz durch andere Nutzungen soll daher im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximalen Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Im gesamten Plangebiet wird einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen und Stellplätze wird so die Errichtung von Gebäuden mit Mietwohnungen ermöglicht. Dies schließt auch die Errichtung der notwendigen Stellplätze und Zufahrten mit ein.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird für die einzelnen Baugebiete gestaffelt festgesetzt. Im WA 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Zusammen mit der zulässigen Firsthöhe (FH) von 12,5 m wird eine Bebauung ermöglicht, die sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen an der Wismarschen Straße einfügt. Die Festsetzungen entsprechen dem Bestandsgebäude.

Im Baugebiet WA 2 ist eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,5 m. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem Planungsziel, in diesem Bereich vorrangig Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

Im WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Firsthöhe wird auf 10,0 m begrenzt. Dadurch soll eine Höhenstaffelung zum Siedlungsrand hin erreicht werden.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der hergestellten, überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

An die seitlichen Grundstücksgrenzen muss im WA 1 herangebaut werden, wenn auf dem benachbarten Grundstück ein Hauptgebäude ebenfalls an die Grundstücksgrenze herangebaut wurde. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die geschlossene Bebauung an der Wismarschen Straße erhalten wird. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten unzulässig. Dadurch soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Flächen im baulichen Umfeld der Mietshäuser frei von hochbaulichen Anlagen für PKW bleiben.

Das vorhandene Gelände darf bis zu einem Maß von maximal 54,8 m über NHN (DHHN 92) aufgeschüttet werden. Die entspricht der Höhenlage der Wismarschen Straße. Aufschüttungen werden nicht auf die GRZ angerechnet. Eine Aufschüttung ist insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes notwendig, um eine zweckmäßige Schmutz- und Regenwasserableitung in Richtung Wismarsche Straße zu ermöglichen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauherren unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Dachlandschaft der Gebäude im Umfeld des Plangebietes ist durch rote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen gekennzeichnet. Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind daher nur als nicht glänzende Ton- oder Betonziegel in Rottönen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5 ° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit zulässig.

Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Kleinwindkraftanlagen und aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

2.4 Verkehrserschließung

Im Plangebiet ist keine öffentliche Verkehrserschließung vorgesehen. Die Anbindung an die Wismarsche Straße erfolgt über eine private Zufahrt. Über diese werden die Stellplatzflächen erschlossen und der Zugang zu den Mietshäusern ermöglicht. Aufgrund der geringen Anzahl an anliegenden Gebäuden soll auf eine öffentliche Straße verzichtet werden.

Es erfolgt ein Ausbau, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die Befahrbarkeit durch Lösch- und Rettungsfahrzeuge ermöglicht. Eine Fläche für Müllbehälter wird im Zufahrtsbereich festgesetzt, die eine Aufstellfläche für Müllfahrzeuge berücksichtigt.

Die notwendigen Stellplätze müssen im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Besucherstellplätze, da das Plangebiet vollständig privat erschlossen wird. An der Wismarschen Straße sind im Umfeld des Plangebietes keine entsprechenden Stellplätze vorhanden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt rund 0,8 Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Allgemeine Wohngebiete	7.298 m²
WA 1	1.408
WA 2	4.332
WA 3	1.558
Abschirmgrün, privat	459 m²
Straßenverkehrsfläche (Wismarsche Straße)	644 m²
Fläche für Entsorgungsanlagen	71 m²
Summe	8.475 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der künftigen Grundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind neu herzustellen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Wismarschen Straße vorhanden. Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet verfügen über die entsprechenden Hausanschlüsse. Im weiteren Verfahren muss im Rahmen der Erschließungsplanung für die zusätzlichen Wohneinheiten geprüft werden, in welchem Umfang neue Erschließungsanlagen notwendig werden. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen den Vorhabenträgern und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu treffen.

Zur Gewährleistung der Erschließung wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet III der Wasserfassung Kröpelin. Im Rahmen der Nutzung der Grundstücke sind die geltenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Kühlung in der Wismarschen Straße. Über das Leitungsnetz des Zweckverbandes kann im Planungsbereich Löschwasser in einem Umfang von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Damit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Die vorhandenen Aufschüttungen sind teilweise schadstoffbelastet, sodass eine gezielte Perkolation durch dezentrale Versickerungsanlagen nicht wünschenswert ist, zumal der Standort in der Trinkwasserschutzzone III der örtlichen Wasserfassung liegt. Das oberflächlich abgeleitete Niederschlagswasser soll daher dem Kanal in der Wismarschen Straße zugeführt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

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

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Da sich schon zum Vorentwurf gezeigt hat, die Böden im Plangebiet Altlasten enthalten, wurde durch H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, eine Orientierende Untersuchung + Detailuntersuchung nach §3(3) und §3(4) BBodSchV durchgeführt (Stand: 18.08.2020). Für die Durchführung einer rechtsichereren Bauleitplanung ist nach dem „Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren“ (ARGEBAU, 2001) neben vielen anderen Aspekten auch die Betrachtung und Abwägung der Altlastensituation des Gebietes erforderlich. Für das Planungsgebiet liegen umfangreiche Unterlagen in Form von mehreren Gutachten und Prüfberichten vor.

Die bisherigen Untersuchungen haben gezeigt, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser in Bezug auf die im Gebiet geplanten Nutzungen eröffnet ist. Die dafür in Frage kommenden Parameter der BBodSchV und LAWA-Empfehlungen sind PAK15 sowie der PAK-Einzelparameter Naphthalin. Im Ergebnis sind Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmewerte der LAWA-Empfehlungen (1994) festzustellen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnte großflächig, mit Ausnahmen von Teilbereichen, innerhalb der Auffüllungen der gering wasserlösliche PAK-Teilparameter Phenanthren in Konzentrationen knapp oberhalb der Bestimmungsgrenze nachgewiesen werden. Die höchsten Konzentrationen (0,8...2,5 mg/kg TS) wurden in der unbebauten westlichen Untersuchungshälfte festgestellt.

Es wird daher aus gutachterlicher Sicht, gestützt auf die Ergebnisse der historischen Recherche, für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser davon ausgegangen, dass es sich bei der großflächig vorhandenen PAK16-Belastung um Restbelastungen mit hydrologisch mobilisierbaren Restbestandteilen innerhalb der vorhandenen Ablagerungen handelt.

Für eine abschließende Bewertung sollten allerdings Grundwasseranalysen das Untersuchungsprogramm ergänzen und Berücksichtigung finden. Die im Abstrom der Untersuchungsfläche geplante Grundwassermessstelle (GWMS) konnte zum Zeitpunkt der Untersuchung aufgrund des niedrigen Grundwasserstandes, infolge vorangegangener trockener Witterungsverhältnisse, nicht errichtet werden. Die Grundwasserprobennahme im Abstrom des Untersuchungsgebietes sowie der Abgleich der Analytik mit den Geringfügigkeitsschwellenwerten nach LAWA (2016), den Prüf- und Maßnahmewerten der LAWA-Empfehlungen (1994) sowie nach BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) soll zu einem späteren Zeitpunkt bis zum Erschließungsbeginn erfolgen. Zu dem Zeitpunkt müssen auch die endgültigen Sanierungsmaßnahmen feststehen und umgesetzt werden.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze relevante Bodenbelastungen wurden in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes festgestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der geplanten wohnlichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Lagerplatzes in der westlichen Untersuchungshälfte Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt worden sind. Dies betrifft ausschließlich den PAK-Einzelparameter Benzo(a)pyren. Die Überschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) nach Anhang 2, Tabelle 2.2 der BBodSchV sowie für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiete) gemäß den Empfehlungen des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt MV zur Bewertung von PAK16 sind an folgenden Standorten festgestellt worden (siehe Anlage 4.6 der Untersuchung):

- RKS 2 (2.Untersuchungsphase), Tiefenbereich 0,0...1,0 m, B(a)P = 1,1 mg/kg TS,
- Schurf 1 (3.Untersuchungsphase), Tiefenbereich 0,5...2,0 m, B(a)P = 2,7 mg/kg TS.

Durch die geplante Erschließung der Fläche zu einem Wohngebiet wird ein wesentlicher Flächenanteil im Untersuchungsraum zukünftig versiegelt werden. Zudem erfolgt im Gründungsbereich der Gebäude und Verkehrsanlagen in gewissen Umfang ein Austausch der oberflächennah anstehenden, schadstoffbelasteten, anthropogenen Auffüllungen bis in eine Tiefe, welche in weiten Teilen des Erschließungsgebietes die schädlichen Bodenveränderungen einschließen. Mit diesen zukünftigen Versiegelungen und dem Bodenaustausch gehen die im Gutachten beschriebene Maßnahmen im Sinne der beschriebenen Sanierung nach dem BBodSchG einher:

- Für die Herstellung der geplanten Gebäude wird die vorhandene Auffüllung ausgehoben (da nicht für die Gründung geeignet) und entsorgt. Damit in Verbindung steht eine Verminderung der Schadstoffquelle.
- Ähnlich verhält es sich mit den geplanten Straßen, hier führt die Versiegelung beim Wirkungspfad Boden-Mensch ebenfalls zur Unterbrechung, sowie die Erdbauamaßnahmen für den Straßenoberbau zu einem Austausch des belasteten Materials gegen unbelastetes bis in eine Tiefe von schätzungsweise 60 cm.
- Im Bereich der für die Funktion und die Lebensqualität eines Bebauungsgebietes geplanten Grünflächen im öffentlichen und privaten Bereich findet eine derartige Versiegelung nur im Ausnahmefall statt. Die im Baugebiet vorhandenen Böden eignen sich auf Grund der Fremdstoffanteile jedoch nur eingeschränkt als Pflanzgrundlage. Aus diesem Grunde wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, hier einen entsprechenden Boden-Auftrag von Mutterboden durchzuführen. Der aufgebrachte Mutterboden muss mindestens die Vorsorgewerte der BBodSchV und die Einbauklasse Z0 der LAGA- Boden (2004) einhalten. Von der Einbauklasse Z0 ausgenommen ist der Parameter TOC. Bereits bei einer

durchgehend sichergestellten Mächtigkeit von 10 cm wäre im Bereich der nach der BBodSchV anzusprechenden öffentlichen Grünflächen der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen. Für Bereiche von Wohn- und Spielstätten wird empfohlen, dass die Mächtigkeit mindestens 65 cm betragen sollte.

- Im Bereich der privaten Grünflächen kann in ähnlicher Weise vorgegangen werden. Auch hier sind Bodenaufträge von unbelasteten, als durchwurzelbare Bodenschicht nach BBodSchV verwendbare Böden sinnvoll, hier wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, dass diese im eingebauten Zustand eine Mindestmächtigkeit von 65 cm aufweisen.
- Die angegebenen Mächtigkeiten gelten für den endeingebauten und endverdichteten Zustand der Böden.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III ist der Einbau von Material der Einbauklassen Z1 und Z2 nach Anforderungen der unteren Wasserbehörde nicht zulässig.

Es wird aus gutachterlicher Sicht, bei Beachtung der Maßnahmen und Hinweise aus dem Gutachten und unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Kenntnisstandes zum Untersuchungsgebiet, kein unmittelbarer großflächiger Sanierungsbedarf für die Boden- und Grundwasserbelastungen mit PAK im Wirkungspfad Boden-Grundwasser empfohlen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen 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 beachtet werden.

Die Stadt Kröpelin hat sich mit der Immissionsschutzproblematik auseinandergesetzt und bereits im Vorfeld der Planung ein Schallgutachten beim Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, beauftragt.

In der Schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschimmissionen in das Plangebiet nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt.

Die Geräuschimmissionen an den Immissionsorten des geplanten Baugebietes werden maßgebend bestimmt durch die Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs. Aus diesen Quellen resultieren Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den Verkehr und das Gewerbe werden vier Immissionsorte an den äußeren Grundstücksgrenzen des geplanten Wohngebietes betrachtet.

Die Summenbeurteilungspegel für den Verkehr (Straßenverkehr und Schienenverkehr) liegen an den Baugrenzen am Tag zwischen 55 und 64 dB(A). Der Orientierungswert wird jeweils an der nördlichen Baugrenze der Baufelder im WA 2 und WA 3 eingehalten. An den südlichen Baugrenzen der Baufelder in den genannten Wohngebieten wird er um 6 dB und an der östlichen Baugrenze des Baufeldes im WA 1 um 10 dB überschritten.

In der Nacht wurden Summenbeurteilungspegel von 47 bis 55 dB(A) errechnet. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um 2 bis 10 dB überschritten.

Durch das Gewerbe am nördlich des Plangebiets liegenden Boldenshäuser Weg werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten. Westlich des Plangebiets sind allerdings insgesamt 15 Windenergieanlagen vorhanden. Die Entfernung zum Plangebiet betragen 970 m bis 2.850 m. Die Emissionsdaten wurden vom LUNG übergeben. Die Beurteilungspegel wurden nach dem Interimsverfahren berechnet. Sie liegen im kritischen Nachtzeitraum bei 40 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) wird eingehalten.

Im kritischen Nachtzeitraum besteht eine Vorbelastung durch die Firma C-R-Transporte. Im regulären Betrieb wird ein LKW 5.30 Uhr mit einem Radlader beladen. Der Beurteilungspegel beträgt am nächstgelegenen Immissionsort IO 3 40 dB(A). An den anderen Immissionsorten im Plangebiet berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 33 und 35 dB(A). Für die Gesamtbelaustung berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 39 und 43 dB(A). Es kommt somit in der Summation zu einer Überschreitung der Lärmgrenzwerten im westlichen Teil des WA 3 um bis zu 3 dB(A) in einem Teil des Nachtzeitraumes. Schlafräume sind daher in Richtung Osten auszurichten.

Weiterhin wurden eine Milchviehanlage und eine Biogasanlage betrachtet. Südlich der Milchviehanlage und der Biogasanlage bestehen ausgedehnt Wohnnutzungen. Ca. 300 m sind mehrere Wohnblöcke gelegen. An diesen Wohnblöcken müssen durch die Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Im Plangebiete mit einer Entfernung von ca. 850 m liegen die Beurteilungspegel mindestens 6 dB unter denen im Wohngebiet. Es ist also sicher von einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen.

Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand, kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Zielsetzung der Stadt ist die Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden auf einem vergleichsweise schmalen Grundstück. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang des Bahngrundstücks würde eine beengte Situation entstehen. Darüber hinaus würden Flächen entfallen auf denen notwendige Stellplätze geschaffen werden müssen. Daher werden Flächen mit differenzierten Anforderungen an den baulichen Immissionsschutz entsprechend den genannten Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt:

- Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges müssen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2018-01 in der Fläche L III mindestens 35 dB und in der Fläche L IV mindestens 40 dB betragen.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
- Außenwohnbereiche sind in der Fläche L III zulässig. In der Fläche L IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in der Fläche L III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im

Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung bewirkt.

- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung Nr. 5.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.
- Zum Schutz vor gewerblichen Immissionen sind Schlafräume im WA 3 in Richtung Osten auszurichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn besondere Fenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß eingebaut werden und durch bauliche / organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Lüftung im Nachtzeitraum nur über ein angekipptes Fenster zu realisieren ist. Es können auch in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (z.B. Prallscheiben) realisiert werden.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Wismarschen Straße in Privatbesitz.

Teil 2
Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil 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.

aufgezeigt.
Für den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

kungen sowie zu deren Überwachung.
Begehungen des Plangebietes erfolgten am 21.03.2019 und am 03.08.2020. Für die artenschutzrechtliche Einschätzung wurde das Plangebiet gesondert von einem Gutachter begangen.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt Kröpelin innerhalb der Siedlungslage Kröpelin und grenzt nördlich direkt an eine eingleisige Bahntrasse an. Nördlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung mit Hausgärten. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich die Wismarsche Straße mit Wohnbebauung sowie die Bahntrasse und der Bahnübergang. Westlich des Plangeltungsbereiches grenzen Sukzessionsflächen bzw. eine Baumgruppe aus jüngeren Pappeln sowie ein Gebäude mit landwirtschaftlichen Maschinen an. An dieser Stelle folgt weiter westlich ein Gewerbegebiet, das von einem Fuhrunternehmen betrieben wird.

westlich ein Gewerbegebiet, das von einem Fuhrunternehmen betrieben wird. Das Plangebiet selbst wird im vorderen, der Wismarschen Straße zugewandten Bereich durch ein bewohntes und ein unbewohntes Wohnhaus gegliedert. Rückwärtig liegen vier Nebengebäude. Die genannten Gebäude umschließen einen Hof, der von Großbäumen und Ziersträuchern sowie teilweise von versiegelten Flächen und Zierrasen-Flächen geprägt ist. Zwischen Wohnhaus und Bahngleis befindet sich ein Gartenabschnitt, der vorrangig aus ausgewachsenen Koniferen und Zierrasen besteht. Im nördlichen Plangebiet liegt ein separater Garten in dem eine Koniferenhecke, einige Obstbäume, Ziersträucher, Weiden und Fichten wachsen. Der westliche Bereich des Plangebietes wurde ehemals gewerblich als Lagerfläche genutzt. Hier befinden sich kleinere Ruinen ehemaliger Baracken. Diese Fläche war zum Zeitpunkt der

Bestandsaufnahme im März 2019 teilweise von Brombeeren überwachsen und von Offenbodenbereichen geprägt.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines verdichten Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern und Stellplatzflächen zu schaffen.

Ausführliche Informationen zum Planungsinhalt und Planungszielen sind im städtebaulichen Teil der Begründung enthalten.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none">▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none">▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none">▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V),▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),▪ FFH-Richtlinie
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">▪ BNatSchG,▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none">▪ BBodSchG,▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none">▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V),▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL),▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none">▪ BImSchG,▪ BImSchV
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Kröpelin liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vom August 2011 im Tourismusentwicklungsraum.

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) von April 2007 ist die Stadt Kröpelin der Landschaftszone "Ostseeküstenland" zugeordnet. Kleinräumiger betrachtet, befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft "Nordwestliches Hügelland" und in den Landschaftseinheiten "Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow" (Westteil des Plangebietes) und „Kühlung“ (Ostteil des Plangebietes) (s. Karte 1, GLRP MM/R 2007).

Für das Plan- bzw. Stadtgebiet werden keine Ziele oder Maßnahmen für den Naturschutz im GLRP benannt.

2.3 Schutzgebiete

Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Somit kann eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Internationale Schutzgebiete liegen mehr als 2 km vom Plangebiet entfernt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das „Kröpeler Torfmoor“ etwa 1 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt. Fast die gesamte Siedlungslage der Stadt Kröpelin liegt zwischen Plangebiet und LSG, wodurch mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet überprägt bzw. abgeschirmt werden, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten sind.

2.4 Schutzobjekte

Etwa 90 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer am Rande der Siedlungslage, das gemäß Geo-Portal M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V darstellt (DBR-02889). Neben dem genannten Gewässer wird im Geodaten-Portal ein weiteres Gewässer aufgeführt, dass jedoch nicht mehr vorhanden ist. An das vorhandene Gewässer angrenzend, steht eine Baumgruppe von älteren Weiden, die an landwirtschaftliche Flächen anschließt und somit als Feldgehölz einzustufen ist.

Zwischen Plangebiet und geschützten Biotopen liegen das Bahngleis, Gehölze und Gebäude, so dass hier deutliche Wirkungsbarrieren vorliegen, die mögliche erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Biotope abschirmen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind dennoch mittelbare Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzone 2 (siehe 5.3) zu berücksichtigen.

Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume befinden sich ausschließlich im östlichen Teil des Plangebietes. Besonders hervorstechend ist die ältere Linde an der Einfahrt zum Hof. Sie hat einen Stammdurchmesser von 1,0 m. Parallel zum Planverfahren wurde der Baum vom Sachverständigen Franiel begutachtet mit dem Ergebnis, dass durch fortgeschrittenen pilzbedingten Holzabbau (Weißfäule) die Standsicherheit des Baumes nicht mehr gewährleistet werden kann. Der Baum wird daher gerodet und durch die Anpflanzung von drei Bäumen ausgeglichen. Der Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde (30.06.2020) liegt vor. Als Ausgleich ist ein Baum auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen und zwei Bäume sind innerhalb des

Stadtgebietes zu pflanzen. Die Linde steht in dem Planbereich der nach § 34 BauGB bebaut wird.



Abb. 2: Linde an der derzeitigen Hofeinfahrt des Plangebietes

Innerhalb des Hofes stehen weitere Linden. Eine der Linden hat einen Stammumfang > 100 cm und fällt somit unter den gesetzlichen Baumschutz von Einzelbäumen nach § 18 NatSchAG M-V. Sie wird zusätzlich zum Erhalt festgesetzt.

An der südlichen Grundstücksgrenze stehen sechs Ross-Kastanien mit Stammumfängen über 100 cm. Zwei der Ross-Kastanien stehen innerhalb des Hausgartens und sind somit nicht gesetzlich geschützt. Die anderen vier Ross-Kastanien sind aufgrund ihrer Lage in der Siedlungsbrache gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Teilweise ragen die Kronen in zum Rückbau bestimmten Gebäude hinein. Im Vorfeld der Rückbauarbeiten sollten daher Kronen-Pflegeschnitte durchgeführt werden, um Beschädigungen an den Bäumen zu vermeiden. Die vier gesetzlich geschützten Ross-Kastanien werden zum Erhalt festgesetzt.

Nach § 18 Abs. 2 sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Sollte das Vorhaben dann beispielsweise nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden können, kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen zulassen.

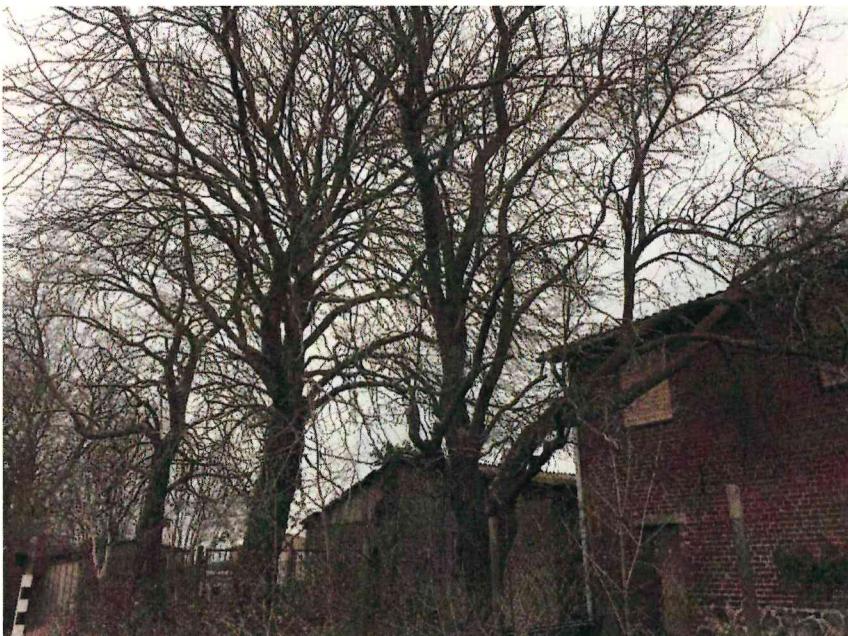


Abb. 3: Zwei Ross-Kastanien innerhalb des Hausgartens (rechts) und eine Ross-Kastanie auf der Gewerbebrache (links)

Alle weiteren Bäume befinden sich innerhalb des Hausgartens. Es handelt sich vorwiegend um Obst- und Nadelgehölze, die größtenteils zur Baufeldvorbereitung bzw. im Zuge der Rückbaumaßnahmen gerodet werden sollen. Ein Ausgleich erfolgt entsprechend der Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass M-V (siehe 5.3).

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzwertbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzwert Mensch

Bestand

Lärm: Für das Plangebiet sind als Emissionsquellen der Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr), ein Windpark in 1.000 m Entfernung sowie das Gewerbe westlich des Plangebietes zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung erfolgte durch das Büro Lärmschutz Seeburg.

Geruch und Luftschadstoffe: In einer Entfernung von ca. 850 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Milchviehanlage und eine Gülleanlage und in 1.000 m Entfernung wird nördlich des Plangebietes eine Biogasanlage betrieben.

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

Planung und Bewertung

Lärm: Die Orientierungswerte für den Verkehr werden tags und nachts teilweise in bestimmten Bereichen der geplanten Baugrenzen überschritten. Die vom Gewerbe ausgehenden Lärmemissionen unterschreiten die Orientierungswerte. Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige BewohnerInnen zu gewährleisten, sind die Festsetzungsvorschläge aus dem Gutachten in den Bebauungsplan zu übernehmen (siehe 4./Teil 1 der Begründung).

Geruch und Luftschadstoffe: Hinsichtlich der genannten landwirtschaftlichen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall, Geruch und Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Artenschutzrechtliche Grundlagen

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12. Dezember 2007 und 29. Juli 2009 (seit 01. März 2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Mit den Regelungen der § 44 Abs. 1, 5, 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 VS-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. In § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-4 ist folgendes dargelegt:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."

Bei dem geplanten Eingriff können Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Die besonders geschützten bzw. streng

geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a) Arten des Anhangs A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c) alle europäischen Vogelarten und
- d) Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Den europäischen Vogelarten kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG.

Durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Daniel Meisel wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Stand: 04.12.2019). Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

Da es im Zuge des Vorhabens zum Abriss der Gebäude kommt, waren insbesondere gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse artenschutzrechtlich zu untersuchen bzw. zu betrachten. Weiterhin waren die Freiflächen mit einzelnen Schuttbergen hinsichtlich eines möglichen Vorkommens für die Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu überprüfen. Das Vorhabengebiet wurde am 22.03.2019, 18.04.2019, 18.06.2019 sowie 16.08.2019 begangen, so dass aktuelle Erkenntnisse bzgl. der Biotope- bzw. Artenausstattung vorliegen.

6.3.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Untersucht wurden die Gebäude und Flächen des geplanten Abrissgebiets gemäß nachfolgender Abbildung einschließlich der angrenzenden Flächen. Das o.g. Untersuchungsgebiet wurde mehrmals begangen.

Untersuchungsumfang

Das Gesamtgebiet wurde zu folgenden Terminen begangen:

22.03.2019, 09.30 – 11.00 Uhr Gebäudebegehung, Baumerfassung, Brutvögel

18.04.2019, 12.00 – 13.00 Uhr Brutvogelkontrolle, Eidechsenerfassung

18.06.2019, 08.30 – 11.30 Uhr Gebäudebegehung, Baumerfassung, Brutvögel

16.08.2019, 10.30 – 11.30 Uhr Eidechsenerfassung

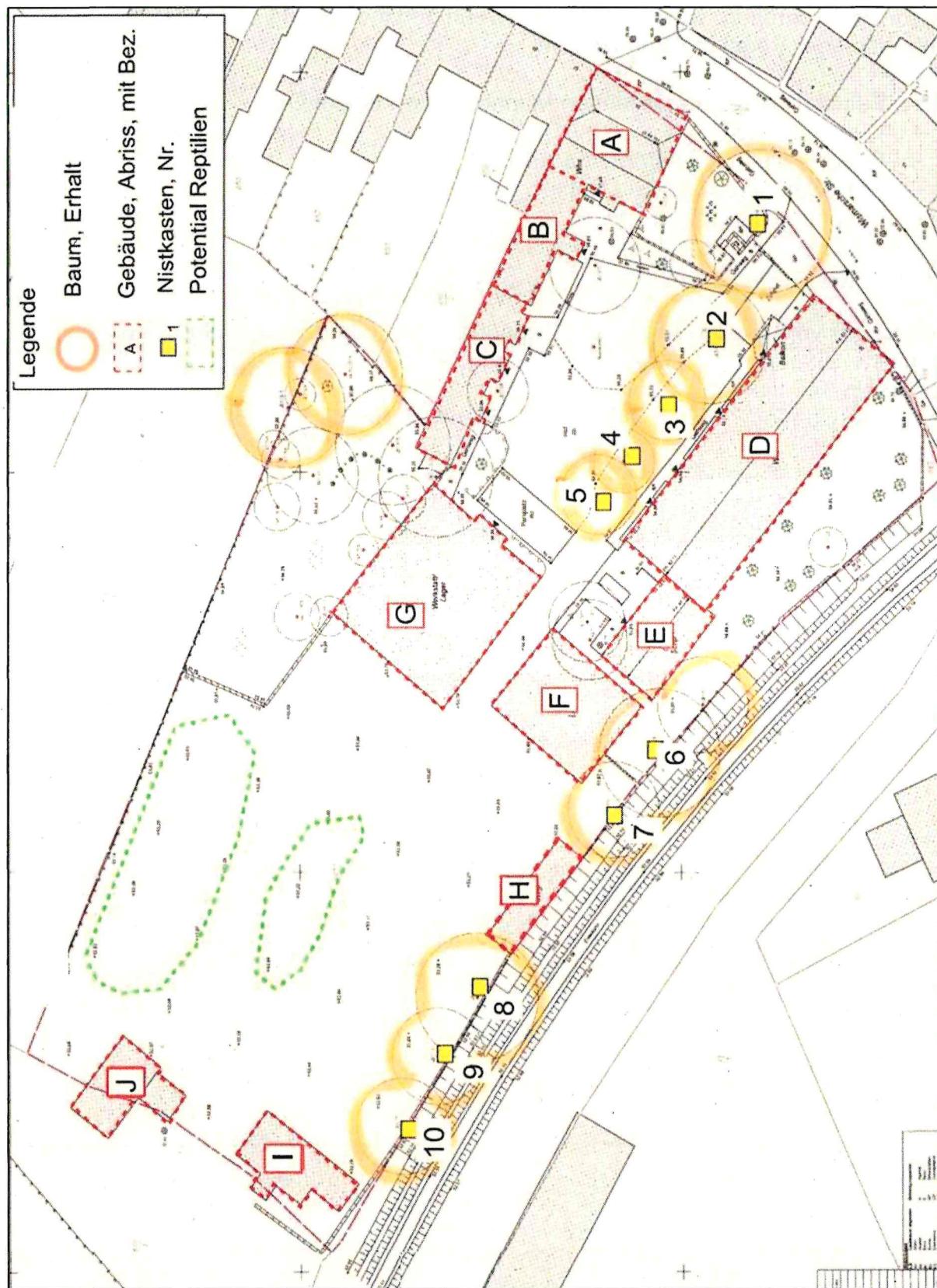
Bei den Morgenkartierungen wurde auf das Verhören der Gesänge sowie auf Sichtbeobachtungen von revier- und brutanzeigendem Verhalten der Vögel geachtet. Aufgrund der Bedingungen vor Ort lag der Fokus auf gebäude- und gehölzbrütenden Arten. Als potentielle *Brutvögel*, d.h. Individuen, die voraussichtlich im angetroffenen Raum zur Brut schreiten, wurden gewertet, wenn zumindest eine der folgenden Verhaltensweisen der Vögel registriert wurde:

- Feststellung eines singenden Männchens an einem Ort
- Warnverhalten
- Futter- / nistmaterialtragende Alttiere
- Befliegen eines Nestes / Höhle
- gesehene Jungvögel

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Geplant ist der vollständige Abriss der Gebäude A bis J. In der nachfolgenden Abbildung ist eine Übersicht der Lage der einzelnen Gebäude dargestellt. Die Freiflächen im westlichen Teil wurden im zeitigen Frühjahr 2019 von Aufwuchs befreit, im Laufe der Vegetationsperiode jedoch wieder stark überwuchert.

Übersichtsplan aus dem Artenschutzfachbeitrag mit den zum Abriss bestimmten Gebäuden A-J und dem Baumbestand. Nach derzeitigem Stand wurden die Bäume mit den Nr. 2 und Nr. 3 bereits gerodet (Grundlage des Lage- und Höhenplan). Die dargestellten Ziele zum Baumerhalt sind daher teilweise nicht mehr aktuell (Vgl. 6.2.3).



Methodik der Untersuchung

Die gesamte Fläche des B-Plangebiets wurde an den Begehungstagen begangen und hinsichtlich möglicher Habitatflächen für relevante Tierarten bewertet. Ein besonderer Fokus lag auf den abzureißenden Gebäudeflächen sowie den westlichen Freiflächen als mögliche Habitatflächen für die *Zauneidechse*.

Die Gebäude wurden im Beisein des Auftraggebers sowie von Bewohnern begangen und hinsichtlich einer möglichen Nutzung als Fortpflanzungs- und Lebensstätte von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht. Hierzu kamen eine leuchtstarke Taschenlampe und eine Leiter zum Einsatz. Weitere Hilfsmittel stellten ein Dioden-beleuchteter Teleskop-Taschenspiegel und ein Farb-Endoskop mit 1m flexiblem Schwanenhals (Findoo) dar. Bäume des B-Plangebiets wurden mittels eines Fernglases (Zeiss 10x40) nach geeigneten Habitatstrukturen wie Höhlen oder Spalten abgesucht.

Artenschutzfachliche Bewertung

(nachfolgende Seiten)

Tabelle 2: Artenschutzrechtliche Bewertung der Erfassungsergebnisse

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
Gebäude A	Großes Gebäude, ehem. Zahnrarztpaxis, teilunterkellert (2 Räume), nur ein Kellerfenster, welches dicht verschlossen ist. Eine Kelleröffnung Richtung Westen vorhanden, jedoch nur bodennah in Form eines Belüftungsrohrs; Dachboden mit verschlossenen Fenstern jedoch einzelnen Spalten zwischen Dachziegeln	Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier (kein Zuflug mgl., keine Nachweise von Tieren oder Kot o.ä.; Keller zu trocken Keine Nachweise oder Hinweise auf eine Nutzung als Fledermaus-Sommerquartier. Kein Hinweis auf Gebäudebrüter	<u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. <u>Brutvögel</u> Keine Fortpflanzungs- und / oder Lebensstätten Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.
Gebäude B		Keine Hinweise auf Habitatflächen Fledermäuse / Brutvögel	Keine Habitate bzw. Nachweise vorhanden. Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.
Gebäude C	Seitenflügel bestehend aus Wohngebäude und Garagen; keine Unterkellierung, Flachdächer		
Gebäude D	Großes Gebäude, ehem. Stall, jetzt Teilnutzung als Wohngebäude und Garage, Lagerraum (Dachgeschoss Westteil), niedriges Dachgeschoss, nicht begehbar (Ostteil); keine Unterkellerung	Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier Nachweis des Haussperlings in einer Dachrinne zur Wismarschen Straße	<u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht.

Untersuchungsfläche /-objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
			<p><u>Brutvögel</u> 1 Brutplatz Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)</p> <p><u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Verlust einer Brutstätte des Hausperlings.</p>
Gebäude E	Zwischengebäude, Schuppen, keine Unterkellerung	<p>Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier.</p> <p>Keine Nachweise oder Hinweise auf eine Nutzung als Fledermaus-Sommerquartier</p> <p>Nachweis des Hausrotschwanzes im Zwischenraum zwischen Gebäude E und F</p>	<p><u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht.</p> <p><u>Brutvögel</u> 1 Brutplatz Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)</p> <p><u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Verlust einer Brutstätte des Hausrotschwanzes</p>
Gebäude F	Werkstattgebäude, Flachdach, einsturzgefährdet, keine Unterkellerung	<p>Kein Potential für Fledermaus-Winterquartier.</p> <p>Keine Nachweise oder Hinweise auf eine Nutzung als Fledermaus-Sommerquartier</p> <p>Nachweis des Hausrotschwanzes im Zwischenraum zwischen Gebäude E und F</p>	<p><u>Fledermäuse</u> Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht.</p> <p><u>Brutvögel</u> Siehe Gebäude E.</p> <p><u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Verlust einer Brutstätte des Hausrotschwanzes</p>

Untersuchungsfläche /-objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
Gebäude G	Werkstattgebäude, Flachdach, einsturzgefährdet, keine Unterkellerung	Brutplatz Amsel Efeu am Eingangsbereich (Hofseite) Keine weiteren Nachweise.	Fledermäuse Auch die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. Brutvögel Brutplatz der Amsel (<i>Turdus merula</i>) in Efeu am Haus Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss ausgelöst: Teilverlust einer Brutstätte der Amsel .
Gebäude H	Kleiner Schuppen Südseite B-Plangebiet, keine Unterkellerung, einsturzgefährdet	keine	Fledermäuse Die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht. Brutvögel Keine Fortpflanzungs- und / oder Lebensstätten Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.
Gebäude I	Gebäuaderuinen, keine Unterkellerung, einsturzgefährdet	keine	Fledermäuse Die Untersuchungen des Gebäudes zur Sommerbegehung ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube / Zwischenquartier. Nachweise von Tieren sowie von Kot- oder Nahrungsresten gelangen nicht.

Untersuchungsfläche /-objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
		<u>Brutvögel</u> Keine Fortpflanzungs- und / oder Lebensstätten <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Abriss nicht ausgelöst.	
Baumbestand	An nahezu allen Altbäumen wurden Nistkästen angebracht. Die Bäume sollen nach jetzigem Stand erhalten bleiben.	<u>Kleiber, Kohlmeise</u> (Brutplatz Nistkästen auf dem Hof) Die Nistkästen an der Bahn blieben unbesetzt, da lange nicht gereinigt bzw. mit Wespennest belegt. <u>Buchfink, Girlitz, Zilpzalp</u> (Baumbrüter) Buchfink: Baumbestand Hof Girlitz, Zilpzalp: Baumbestand an der Bahn	<u>Fledermäuse</u> Die Bäume wurden vom Boden aus bzw. z.T. mittels Leiter hinsichtlich des Vorkommens von Habitatsstätten für Fledermäuse abgesucht. Zum Teil auch im blattlosen Zustand im Frühjahr. Hinweise auf eine Nutzung als Sommerquartier gelangen nicht. Geeignete Höhlungen oder Baumspalten wurden nicht gefunden. <u>Brutvögel</u> In den Nistkästen: Kleiber, Kohlmeise Baumbrüter: Buchfink, Girlitz, Zilpzalp <u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei einem Erhalt der Bäume nicht ausgelöst.
			Weiterführende Untersuchung zur genauen Feststellung des Arteninventars <u>Brutvögel</u> Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig <u>Fazit:</u> Prognose schwierig, da zum jetzigen Stand nicht genau klar ist, ob ausreichend Gebüschflächen erhalten bleiben können. Entsprechend einer Worst-Case-Betrachtung wird von einem Totalverlust der Fortpflanzungsstätten ausgegangen. Weiterhin kann es zu baubedingten Störungen/

Untersuchungsfläche / -objekt	Beschreibung	Potential / Nachweis	Bewertung
			Tötungen von Einzeltieren kommen, wenn Gehölzflächen innerhalb der Brutzeit besetzt werden. Eintritt des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
Freiflächen West	Mit z.T. Bauschutthaufen versehene, jetzt besonnene Freiflächen im Westteil des B-Plangebiets; vormals mit Gehölzen, nach Aussage des AG meist Brombeeren bestanden. Starkes Aufwachsen von Brombeeren und Hochstauden. Isolierte Lage zwischen Siedlungsflächen.	Potential (Waldeidechse, Zauneidechse)	Keine Nachweise bei allen Begehungern. Artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die Artengruppe der Brutvögel vorgezogene CEF- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung

V/M 1 - Bauzeitenregelung Brutvögel

Um die im B-Plangebiet vorkommenden Vogelarten

Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Buchfink, Girlitz, Zilpzalp, Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Singdrossel und Zaunkönig

gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, sind Arbeiten wie der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig. Alle übrigen Baumaßnahmen können bei Einhaltung dieser Vorgabe auch außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Artenschutzmaßnahme ACEF 1 bauvorgezogenes Anbringen von Brutvogel-Nistkästen
(Haussperling, Hausrotschwanz)

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von geschützten Niststätten der Arten
Hausrotschwanz, Haussperling

Baubedingte Wirkung: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist die Beseitigung der Brutplätze (Rückbau der Gebäude) nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

CEF-Maßnahme: Montage von je 2 artspezifischen Nisthilfen.

Für den Revierverlust der o.g. Brutvogelarten sind bauvorgezogen in Form einer CEF-Maßnahme Nisthilfen in funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort anzubringen. Folgende Nisthilfen sind zu verwenden bzw. anzubringen:

Tabelle 3: Anbringen von Ersatzniststätten Hausrotschwanz, Haussperling (A_{CEF} 1)

Vogelart	Nisthilfe (Fa. Schwegler o. glw.)	Anzahl	Anbringungsort	
Hausrotschwanz	2 x Nischenbrüterhöhle 1N elster-, eichelhäher-, katzen- und mardersicher	2	an geeigneten verbleibenden Bäumen oder an zu erstellenden Mast in 3,0 m Höhe – beides im Randbereich des Vorhabengebiets	
Haussperling	2 x Sperlingskoloniehaus 1 SP (Holzbeton, grau)	2		
Summe		4		

Die Niststätten sind artgerecht vor der Beeinträchtigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brutfreien Zeit ist die Ersatzniststätte bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren.

Gehölzbrütende Vogelarten

In den Gebüschgruppen um die Abrissgebäude (einschließlich des Amsel-Brutplatzes im Efeu Gebäude G) wurden Habitatbedingungen für Baum- und Gebüschbrüter festgestellt. Aufgrund der Struktur der Gehölze sind keine Vogelarten betroffen, deren Brutstätte auch nach der jeweiligen Brutzeit geschützt ist. Die Arten mit einem Lebensraum oder Teillebensraum innerhalb der genannten Gehölzbestände sind:

Amsel (3x), Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig

Die o.g. Gehölzbestände werden voraussichtlich anlagenbedingt komplett beseitigt. Es kommt somit zum Verlust von Lebens- und Fortpflanzungsstätten der o.g. Brutvogelarten. Nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass in der Umgebung ausreichend Gehölzflächen vorhanden sind, wo die betroffenen Vögel andere Niststätten und Nahrungsräume finden werden. Zudem werden im Bebauungsplan Hecken- und Baumanpflanzungen mit heimischen Gehölzen festgesetzt, so dass hier mittelfristig neue geeignete Habitate für die betroffenen Vogelarten entstehen werden.

Auf diese Weise kann ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Bestehende Nistkästen auf dem Hof

Da im Hof die Rodung von Bäumen geplant ist, sind die dort teilweise angehängten Nistkästen außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar, abzunehmen und an Bäumen innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend, anzubringen.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

3.4.2 Methodik

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten genutzt. In Vorbereitung auf das Vorhaben wurden ein Geotechnischer Bericht (Stand: 18.07.2019) erstellt sowie orientierende Untersuchungen nach § 3 Abs. 3 und § 3 Abs. 4 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom Ingenieurbüro H.S.W. – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH vorgenommen (Stand: 18.08.2020). Die entsprechenden Berichte enthalten Aussagen zu anstehende Böden, Tragfähigkeit, Bodenbelastung und Altlasten.

Es erfolgten entsprechende Auswertungen durch die Gutachter bzw. beauftragte Umweltlabore.

Das Plangebiet wurde insgesamt durch 11 Sondierbohrungen bis in eine Tiefe von max. 7,2 m unter Terrain sowie 8 Schürfgruben bis in eine Tiefe von max. 2,5 m unter Terrain erkundet.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltpflege nach BauGB“ (Peter et al. 2009).

3.4.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im gesamten Plangebiet wurden sandig und schluffige Auffüllungen, teilweise vermischt mit Bauschutt, mit Mächtigkeiten von 0,8 m bis 2,6 m nachgewiesen. Die größeren Mächtigkeiten sind vor allem im westlichen Bereich anzutreffen. Im Untergrund stehen zunächst glazifluviatile Sande und Kiessande an. In Teilbereichen folgt unter den glazifluviatilen Sanden weicher Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel. Geschiebemergel in halbfester Konsistenz wurde im Westen des Plangebietes ab einer Teufe von 4,6 bis 6,4 m unter Gelände erkundet. In Teilbereichen wurde in den über dem

Grundwasserspiegel liegenden Schichten Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel in halbfester Konsistenz angetroffen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt, so dass insbesondere in diesem Bereich der Boden auf Belastungen hin zu untersuchen ist. Etwa ein Drittel des Bodens ist im Bestand versiegelt.

Es wurden im Bereich der Baufelder gering tragfähige Aufschüttungen und humose Sande mit Mächtigkeiten von 0,8 bis 2,6 m nachgewiesen.

Im Ergebnis der Schadstoffuntersuchungen konnte das Untersuchungsgebiet auf Grundlage der Technischen Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial der LAGA (2004) als Z0, Z1, Z2 und > Z2 klassifiziert werden. Limitierende Parameter hierfür sind vor allem der Summenparameter PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), die PAK-Einzelsubstanz Benzo(a)pyren sowie der TOC-Gehalt (Total Organic Carbon). Die wasserlöslichen Teilparameter der PAK wurden nur in Teilbereichen knapp oberhalb der labortechnischen Nachweisgrenze nachgewiesen.

Der Boden ist somit anthropogen durch die gewerbliche Nutzung, Versiegelung und Auffüllungen vorbelastet. Es wird ein geringer Natürlichkeitsgrad abgeleitet.

In der Bodenfunktionsbewertung wird innerhalb des Plangebietes insgesamt für den östlichen Teilbereich die geringste Bewertung bzgl. der Schutzwürdigkeit des Bodens festgestellt (rot dargestellt). Für den westlichen Teil liegt keine Bewertung vor (grau). Folgende Werte sind für den Boden im Plangebiet ausgewiesen (Es werden Wertstufen von 1 bis 5 vergeben; 1 = geringste Bewertung und 5 = höchste Bewertung):

Im Bereich „geringe Schutzwürdigkeit“ (rot):

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:

Extreme Standortbedingung:

Naturgemäßiger Bodenzustand:

Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: geringe Schutzwürdigkeit

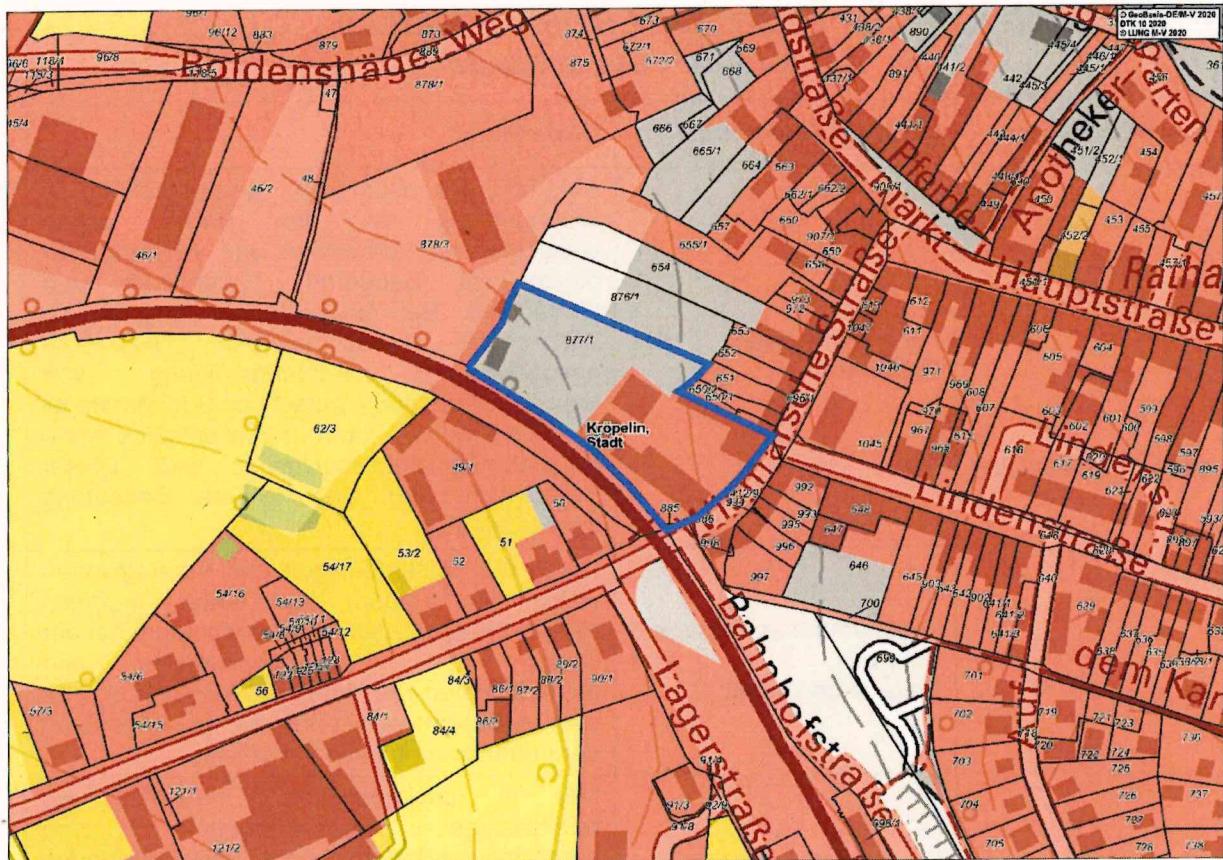


Abb. 4: Bodenfunktionsbewertung innerhalb des Plangeltungsbereiches GeoDaten-Portal M-V)
Schutzwürdigkeit: rot=geringe, orange=allgemeine, gelb=erhöhte, hellgrün=hohe, dunkelgrün=höchste, grau = keine Bewertung

Die Bodenfunktionsbewertung ist auf die aktuelle und ehemalige Siedlungsnutzung im Plangebiet zurückzuführen.

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Aufgrund der ehemaligen gewerblichen und Wohnnutzung ist der Boden schon weitestgehend vorbelastet und verändert. Er diente als Baugrund, Lagerfläche und Gartenland. Bei einer Umwandlung in ein Wohngebiet ist zu beachten, dass eine gesundheitliche Beeinträchtigung von Menschen, die durch belastetes Bodenmaterial ausgelöst werden kann, durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen wird. Dieser Teilfunktion wird eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen	Durch die Aufschüttungen und Versiegelungen weist der Boden nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Als Lebensraum hat der Boden nur in unversiegelten und unverdichteten Bereichen eine Bedeutung. Es wird insgesamt eine eher geringe Bedeutung der Lebensraumfunktion abgeleitet.
Funktion Bestandteil als des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Nur in unversiegelten Bereichen, wo durchlässige Aufschüttungen bzw. durchlässiger Boden ansteht, besitzt der Boden eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Inwiefern mögliche Schadstoffe der Altlasten ins Grundwasser verlagert werden, konnte aufgrund eines zu geringen Grundwasserpegels bisher nicht untersucht werden.
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Der Nährstoffhaushalt wurde nicht untersucht. Aufgrund der Vorbelastung des Bodens sind Aussagen zu dieser Teilfunktion nicht relevant.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	/
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Vorbelastung des Bodens wird für diese Teilfunktionen eine eher geringe Leistungsfähigkeit abgeleitet.
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	In Bereichen, wo bindiges Bodenmaterial angetroffen wurde, ist von einer stärkeren Rückhaltung des Bodenwassers auszugehen. Die bindigen Deckschichten des Bodens nehmen eine wichtige Funktion als Schutz des ersten Grundwasserleiters ein. Insgesamt wird dem Boden als Filter für nicht sorbierbare Stoffe eine mittlere Leistungsfähigkeit zugeschrieben.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		

Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv Naturgeschichte der	Es sind keine naturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt.
	Archiv Kulturgeschichte der	Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich voraussichtlich Bodendenkmale. Folglich kommt dieser Teilfunktion eine besondere Bedeutung zu.

3.4.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag

Durch die Vorbelastung des Bodens aufgrund bestehender Versiegelungen und Aufschüttungen wird nur eine geringe Erheblichkeit abgeleitet, solange bei Tiefbauarbeiten bodenschutz-, abfall- und arbeitsschutzrechtliche Vorgaben in Bezug auf belastetes Bodenmaterial eingehalten werden.

Wirkfaktor Versiegelung

Durch das Vorhaben werden insgesamt 1.800 qm Boden durch Allgemeine Wohngebiete versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden unwiederbringlich seine Funktion als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Da die zu überbauenden Flächen teilweise durch Versiegelung vorbelastet sind, wird eine geringe Erheblichkeit abgeleitet. In belasteten Bereichen hat die Versiegelung von Boden eine sichernde Funktion, um den Wirkpfad Boden-Mensch zu unterbrechen.

Wirkfaktor Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und durch die Lagerung von Baumaterialien kommt. Angesichts der Vorbelastung des Bodens, ist dies als vernachlässigbar anzusehen.

Wirkfaktor Stoffeinträge

Im Bereich der Zufahrt und Stellplätze ist durch Pkw mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen Anlagen zur Regenentwässerung und Schadstoff-Rückhaltung integriert werden. Auf diese Weise wird eine Belastung des Bodens mit schädlichen Stoffeinträgen reduziert.

Wirkfaktor Grundwasserstandsänderungen

Grundwasserstandsänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brach liegen oder als Wohngebiet genutzt werden. Somit wären keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustandes der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten.

3.4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei:

Maßnahmen zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Versiegelung:

- Es werden Grünflächen geschaffen. Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche werden die Bodenteilfunktionen durch die Bepflanzung verbessert im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation.

Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen:

- In Bereichen der Zufahrt und der Stellplätze sind Anlagen zur Regenentwässerung und Schadstoff-Rückhaltung zu integrieren.

Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:

- Innerhalb des Plangebietes erfolgt teilweise eine Bodensanierung zur Beseitigung von Altlasten.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen und der allgemeinen Wohngebiete sind Gehölzanpflanzungen vorgesehen (Stärkung aller Bodenteilfunktionen).
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe 5.). Der Eingriff wird durch Baumanpflanzungen und ein Ökokonto der Landesforst ausgeglichen. Angesichts der Vorbelastung des Bodens wird dies auch im Hinblick auf die Eingriffe in die Bodenfunktionen als angemessen eingeschätzt.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Grundwasser

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Kröpelin. Etwa 130 m nördlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes. Im Rahmen der geotechnischen Erkundungen wurde der Grundwasserspiegel bei 2,6 bis 3,7 m unter Gelände ermittelt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Südwesten zum Stadtbach.

Planung und Bewertung

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III muss gemäß Wasserhaushaltsgesetz der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleistet werden. Daher ist auch eine Verwertung der belasteten Böden innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die Grundwasserqualität zu erwarten. Das Regenwasser wird aufgefangen und vorgereinigt dem Regenwasserableitungssystem zugeführt.

Auch eine örtliche Absenkung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten, da im Gründungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasserleiter besteht.

3.5.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer.

3.6 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Teilweise sind Flächen durch Siedlungsnutzung bereits versiegelt.

Planung und Bewertung

Gemäß Festsetzungen ist eine Neuversiegelung von 3.600 qm geplant. Die dafür in Anspruch genommene Siedlungsfläche ist aufgrund ihrer Nutzung stark vorbelastet und bereits teilweise durch bestehende Versiegelung „verbraucht“. Das Plangebiet ist auch nicht mit der offenen Landschaft oder sensiblen Naturräumen verbunden. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird daher als von geringer Erheblichkeit eingestuft.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Klima der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock wird durch die maritimen Einflüsse geprägt. Im Plangebiet mit seiner Lage weit südlich der Ostsee ist dieser Einfluss weniger stark ausgeprägt. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) wird das Gebiet als niederschlagsnormal dargestellt. Vorbelastungen sind durch die ausgebauten verkehrlichen Anlagen mit Autobahn und Landesstraßen als Emissionsquellen (Lärm, Staub, Schadstoffe) gegeben.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Siedlungslage eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Lokalklimatisch ist der vorhandene Strauch- und Baumbestand von Bedeutung.

Planung und Bewertung

Infolge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen und einer diesbezüglich höheren Dichte von versiegelten Flächen werden im größeren Umfang wärmeerzeugende Oberflächen geschaffen. Die Beseitigung des Gehölzbestandes befördert diesen Effekt.

Die Anpflanzung von neuen Gehölzen wirkt einer lokalen Erwärmung mittel- und langfristig teilweise entgegen.

Im Hinblick auf die Zunahme von Wohneinheiten im Vergleich zum Bestand, ist mit einer leichten Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dadurch wird der Anteil an Treibhausgasemissionen ansteigen.

Aufgrund der Vorbelastung der Flächen und der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens werden die Umweltauswirkungen auf das lokale Kleinklima mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 05.05.2020 liegt der östliche Bereich des Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmals, das sich außerhalb des Plangeltungsbereiches weiter nach Norden und Südosten erstreckt.

Bewertung

Die Kennzeichnung des Bodendenkmals wird in die Planzeichnung übernommen. Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde kann die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben, kann eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ausgeschlossen werden. Andere Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.9 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt. Offene Landschaftsräume sind von der Planung somit nicht betroffen. Als ortsbildprägend sind die Kastanien am Bahndamm sowie die ältere Linde an der Zufahrt des Grundstückes im Osten des Plangebietes zu werten, auch, weil in diesem Straßenabschnitt keine weiteren Bäume vorhanden sind.

Bewertung

Für das Vorhaben werden innerstädtisch bereits genutzte Siedlungsflächen bzw. -brachen genutzt. Dadurch wird ein Eingriff in beispielsweise offene Landschaften vermieden, was positiv zu werten ist. Das Landschaftsbild ist in diesem Sinne somit nicht von dem Vorhaben betroffen. Als ortsbildbeeinträchtigend ist hingegen die Beseitigung der Linde an der Zufahrt und weiterer Linden im Hof zu werten, auch hinsichtlich der geplanten dichten Bebauung. Ein Erhalt des Baumbestandes würde als optischer Ausgleich fungieren. Daher wird der Eingriff in das Schutzgut mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Bestand

Die geplanten allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen werden innerörtlich ausgewiesen, in einem Bereich der durch Siedlungsnutzung bereits geprägt ist. Durch diese Nutzung wurden insbesondere die Schutzgüter Wasser und Boden beeinträchtigt. Und trotz dieser Nutzung haben sich teilweise schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten diesen Siedlungsbereich als Lebensraum angeeignet.

Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Planung und Bewertung

Die Versiegelung führt im Bereich unbelasteter Böden zu einem unwiederbringlichen Verlust von Fläche und natürlichem Boden, was sich wiederum auf die Leistungsfähigkeit der Bodenteilfunktionen und die Verfügbarkeit von Lebensräumen von Tieren auswirkt. Die Beseitigung des Baumbestandes und die hohe Dichte an Gebäuden führen zu einem nachhaltigen Eingriff in das Ortsbild. Damit einher geht eine lokalklimatische Erwärmung des Plangebietes bzw. der künftigen Wohngebiete sowie der näheren Umgebung. So hängen die Umweltauswirkungen, die das Vorhaben auf die Schutzgüter hat, miteinander zusammen.

Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes keine Störfallbetriebe vorhanden.

3.12 Abfall

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt im Teil 1 der Begründung beschrieben. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.13. Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt. Kumulierende Auswirkungen z.B. in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung, sind nicht zu erwarten.

3.14 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzbereich	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Mittel
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Luft und Klima	Mittel
Wasser	Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen
Landschaftsbild	Mittel
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Gering

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die festgestellten Umweltauswirkungen bilanziert und durch interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Brache und Wohngebiet bestehen.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Flächen im Stadtgebiet wären in Bezug auf ihre natürlichen Ressourcen und Schutzwürdigkeit weitaus sensibler. Insofern stellt der ausgewählte innerörtliche Bereich eine geeignete Fläche dar.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

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

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Kröpelin werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der "*Hinweise zur Eingriffsregelung*" (HzE) (Neufassung 2018) des LUNG erstellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im Innenbereich befinden. Hier wurden die Baufeldfreimachung, der Abriss und die Errichtung neuer Gebäude, einschließlich Nebenanlagen, bereits in Einzelverfahren beantragt und zugelassen. Da hier somit eine Planung nach § 34 BauGB erfolgt, wird das WA 1 bei der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 14 ausgeklammert.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die vorhandene Vegetation und die derzeitigen Nutzungstypen des Untersuchungsraumes wurden anhand einer flächendeckenden Biotopkartierung auf Grundlage der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen", Heft 2, 2013 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG), der allgemeinen Standardliteratur zur Bestimmung der Flora sowie anhand des aktuellen Lage- und Höhenplanes erfasst. Der Bestandsplan liegt als Anlage dem Umweltbericht bei.

Der östliche von Wohnhäusern, Nebengebäuden und Ziergärten geprägte Bereich des Plangebietes wird aufgrund der Lage und des Gebäudebestandes als Altstadt (OKA) aufgenommen. Neben Wohngebäuden befindet sich hier ein teilweise versiegelter Innenhof, Rasenflächen und im Norden ein Obstgarten mit Obst-, Laub- und Nadelbäumen. Südlich der Gebäude wachsen am Plangebietrand Koniferen und Ross-Kastanien. Im Innenhof wachsen drei Linden, wovon zwei Linden gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.



Abb. 5: Garten im Süden des Plangebietes



Abb. 6: Baumbestand im Garten im nördlichen Plangebiet

Ein Teil der Wismarschen Straße (OVL) wird ebenso in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist eine ehemals gewerblich genutzte Fläche und wurde im Jahr 2018 beräumt. Die Fläche besteht daher hauptsächlich aus Offenbödenflächen, Brombeerbewuchs und zwei Gebäuderuinen. Am südwestlichen Plangebietsrand wachsen vier ältere Rosskastanien. Da es sich insgesamt um eine Gewerbebrache handelt, wird dieser Teil des Plangebietes als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) aufgenommen.

Außerhalb des Plangebietes, südwestlich der Bahngleise, zwischen Gärten und Acker liegen nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, die in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben.

Innerhalb des Biotoptyps Altstadt sind versiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Pflaster- und Betonflächen vorhanden. Insgesamt sind 1.865 m² von 3.124 m² dieses Biotoptyps versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 60 % bzw. 0,6. Grundsätzlich ist bei dem Biotoptyp Altstadt von einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 auszugehen. Abzüglich des Versiegelungsgrades verbleibt ein Biotopwert von 0,4. Der Biotoptyp Brache der Verkehrs- und Versiegelungsflächen beinhaltet bereits einen Versiegelungsanteil.

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biotopwert	Flächengröße gesamt innerhalb des Planungsbereiches in m ²
Biototypen innerhalb des Plangebietes				
OKA	14.1.1	Altstadt	0,4	3.124
OKA- § 34 BauGB	14.1.1	Altstadt (nicht eingriffsrelevant)	1	1.408
OVL	14.7.5	Straße	0	644
OBV	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1,5	3.299
				8.475

* Innerhalb des Plangebietes stehen mehrere Wohn- und Nebengebäude die zum Rückbau bestimmt sind. Diese bereits im Bestand versiegelten Bereiche werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Dazu wird der Versiegelungsgrad in den betroffenen Biotoptypen ermittelt und vom Biotopwert abgezogen (siehe nachfolgende Tabelle).

5.3 Eingriffsbilanzierung

Lagefaktor

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

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

5.3.1 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus den im Plangebiet liegenden Flächen des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 6: Eingriffsbilanz Biotopverlust

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Altstadt	3.124	0,4	0,75	937
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	3.299	1,4	0,75	3.464
Summe:	6.423		Summe:	4.401

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Baumrodungen von Bäumen ab Stammumfang (StU.) von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen, sofern sie im Zusammenhang mit größeren Vorhaben stehen. Die geplante Errichtung der baulichen Anlagen, einschließlich Stellplatzflächen und Nebenanlagen, stellt ein solches Vorhaben dar. Grundlage der Bilanzierung der Baumrodungen ist der Baumschutzkompensationserlass. Hieraus geht die Höhe der Ausgleichspflanzungen hervor, die sich aus dem Stammumfang ableitet. Die beiden nicht geschützten Ross-Kastanien (Nr. 11 und 12) werden in der Eingriffsbilanzierung (siehe 5.3) einkalkuliert, da sie durch die Anlage von Stellplatzflächen voraussichtlich stark im Wurzelbereich beschädigt werden.

Tabelle 7: Vorgaben zum Baumausgleich aus dem Baumschutzkompensationserlass M-V

Stammumfang	Ausgleichserfordernis
50 bis 150 cm	1 Baum
> 150 bis 250 cm	2 Bäume
> 250 cm	3 Bäume

Tabelle 8: Baumbestand an Bäumen, die von Rodung betroffen sind (siehe Bestandsplan im Anhang)

Baumnr.	Baumrodungen	Stammumfang in cm	Durchmesser in cm	Kronendurchmesser in cm	Ausgleich
1	Linde	397		18	(3)*
2	Laubbaum	80	0,25	10	1
3	Obstbaum	80	0,25	15	1
4	Fichte	90	0,3	6	1
5	Fichte	90	0,3	6	1
6	Fichte	80	0,25	4	1
7	Weide	140	0,45	6	1
8	Obstbaum	125	0,4	15	1
9	Sal-Weide	90	0,3	12	1
10	Tanne	63	0,2	6	1
11	Ross-Kastanien	180	0,6	12	2
12	Ross-Kastanien	250	0,8	16	2
					13

* Die Linde wurde gutachterlich untersucht. Auf der Grundlage des Gutachtens wurde bereits ein Fällantrag gestellt und bewilligt. Im Genehmigungsbescheid sind gesonderte Ausgleichserfordernisse für diesen Baum aufgeführt. Diese sind nicht Gegenstand des B-Planes, da die Linde innerhalb des Planbereichs nach § 34 BauGB befindet. Vgl. 2.4

5.3.2 Eingriff durch Versiegelung

Im Bebauungsplan wurde innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Mit einer möglichen Überschreitung zugunsten von Nebenanlagen bedeutet das, dass in der Eingriffsbilanz 60 % der für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Flächen als voll versiegelt berücksichtigt werden. Die Fläche für Versorgungsanlagen wird als voll versiegelte Fläche zugrunde gelegt.

Tabelle 9: Bilanzierung der geplanten Versiegelung im Plangebiet (ohne § 34 BauGB-Bereich)

Biototyp M-V	Formel Flächenverbrauch	Flächenverbrauch in m ²	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m ² EFÄ]
Allgemeine Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und WA 3)	5890 x 0,6	3.534	0,5	1.767
Fläche für Versorgungsanlagen		74	0,5	37
	Summe versiegelte Fläche:	3.608	Summe:	1.804

5.3.4 Mittelbare Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigung)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei

Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohngebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tabelle 10: Wirkzonen und Wirkbereiche (HzE, S. 5 und Anlage 5)

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

Es ist zu berücksichtigen, dass sich zwischen Plangebiet und geschützten Biotope die unter 2.3 genannten Wirkbarrieren befinden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotope ausgeschlossen werden kann.

Die mittelbare Beeinträchtigung der im Wirkraum festgestellten geschützten Biotope, werden wie folgt bilanziert:

Tabelle 11: Geschützte Biotope im 200 m Wirkradius außerhalb des Plangebietes

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biopowert	Flächengröße gesamt innerhalb des Plangeltungsbereiches in m ²
Biotoptypen außerhalb des Plangebietes				
SE	5.4	Nährstoffreiche Stillgewässer	6	325
BFX	2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	6	1.465
				Summe: 1.790

Tabelle 12: Eingriffsbilanzierung mittelbarer Beeinträchtigungen

Biotoptyp M-V	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biopowert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
Wirkzone II				
Permanentes Stillgewässer (SE)	325	6	0,15	293
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	1.465	6	0,15	1.319
				1.611

Im Folgenden werden die Eingriffswerte tabellarisch in einer Übersicht zusammenge stellt.

Tabelle 13: Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Art der Beeinträchtigung	Eingriffsflächenäquivalent in m ² (EFÄ)
Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung	5.401 und 13 Bäume
Versiegung	1.804
Mittelbarer Eingriff (Wirkzonen)	1.611
Summe Eingriff	8.064 + 13 Bäume

5.4 Kompensationsmaßnahmen

KM 1 - Baumanpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind 7 einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Mindestqualität StU 16-18 cm als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m zu pflanzen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m. Der Abstand zu Gebäudefassaden sollte 6 m nicht unterschreiten. Es sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Bäume sind in den ersten 5 Standjahren mit einem Dreibock zu sichern.

Es verbleiben 6 weitere Bäume, die als Ausgleich für die Baumrodungen zu pflanzen sind. Diese sind innerhalb des Flurstücks 876/1, Flur 12 in der Gemarkung Kröpelin mit ausreichenden Abständen von mindestens 8 m anzutragen. Es sind regionaltypische Obstsorten oder heimische und standortgerechte, dreimal verpflanzte Laubbäume in der Mindestqualität StU 16-18 cm zu verwenden und in den ersten 5 Standjahren mit einem Dreibock zu sichern.

Ökokonto

Das Eingriffsflächenäquivalent von 8.064 m² EFÄ wird über Ökopunkte aus einem Ökokonto der Landesforst M-V ausgeglichen: „VR-038-Naturwald Freesenbruch“ im Landkreis Vorpommern-Rügen (auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst).

6. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Tabelle 14: Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen (siehe auch 2.2)

Nr. der Festsetzung (siehe Teil B Text)	Begründung
4.1	Die Festsetzung dient dem Artenschutz und ist vor allem in Bezug auf den Gebäuderückbau, der zum Zeitpunkt der B-Planerstellung schon erfolgt ist, relevant.
4.2	Die Anpflanzungen dienen einerseits der Abschirmung von Lärmimmissionen, die vom Bahn- und Straßenverkehr ausgehen. Andererseits übernehmen die

	Gehölzanpflanzungen wichtige ökologische Funktionen als beispielsweise Nist- und Nahrungshabitate von Brutvögeln. Vor dem Hintergrund der großflächig beseitigten Gehölze im Plangebiet, die mehreren Vogelarten als Lebensraum dienten, kann auf diese Weise der Lebensraumverlust minimiert werden.
4.3	Diese Hecke dient der optischen Abschirmung zu den nördlich gelegenen Privatgrundstücken und wertet die Aufenthaltsqualität des Wohngebietes auf. Darüber hinaus wird sie ökologische Funktionen als Lebensraum übernehmen.
4.4	Es wurden bewusst einheimische und standortgerechte Gehölze ausgewählt, um den ökologischen Wert der Anpflanzungen zu erhöhen.

7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14, der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe 9.) verwendet.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse

- des geotechnischen Berichts (Ingenieurbüro H.S.W, 18.07.2019)
- der orientierenden Untersuchung nach § 3 Abs. 3 und § 3 Abs. 4 BBodSchV (Altlastenuntersuchung) (Ingenieurbüro H.S.W; 18.08.2020),
- der schalltechnischen Untersuchung (Lärmschutz Seeburg, 30/07/2020),
- der Artenschutzrechtlichen Zwischeneinschätzung (01/04/2019) und Arten-schutzrechtliche Bewertung von Abrissgebäuden (04/12/2019; beide Büro für Freilandkartierung, Daniel Meisel)

verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine weiteren Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken aufgetreten. Unter Berücksichtigung des siedlungsnahen Entwicklungsräumes sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Kröpelin wird mit dem Bebauungsplan Nr. 14 ein innerörtliches Gebiet, das im Bestand als Brache und Wohngebiet ausgeprägt ist, für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den

Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung vor allem Schutzgutfunktionen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit betroffen sind. Hervorhebenswert sind die Bedeutung der Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser. Aufgrund der vorhandenen teilweise belasteten Böden und Auffüllsubstrate im Plangebiet, sind im Zuge der Planrealisierung Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung vorzunehmen.

Die Umweltauswirkungen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt oder wurden schon parallel zum Planverfahren erledigt (Fällanträge).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ diente eine Artenschutzrechtliche Erfassung und Bewertung. Im Ergebnis sind vor allem Gehölz- und Gebäudebrüter betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt. Zudem sind die festgesetzten Bauzeitenregelungen zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen. Bei Realisierung der festgesetzten und festgelegten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

9. Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogekundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verl. Eching.

GALK 2020: Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e. V.; Straßenbaumliste; Arbeitskreis Stadtbäume, www.galk.de; Abfrage vom 13.02.2020

GRLP MM/R: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Stand April 2007

Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: www.gaia-mv.de

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

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

Peter et al. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bau-Leitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

Südbeck et. al. 2005: Südbeck, Peter: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfszell 2005

10. Sonstiges

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzugeben. Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet 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. Umgehend ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Kröpelin, den 06.03.2025

.....
Der Bürgermeister

