



SATZUNG DER STADT KRÖPELIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS WOHNGEBIET "DUGGENKOPPEL"

BEGRÜNDUNG

8.9.2005

Stadt Kröpelin - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Wohngebiet "Duggenkoppel"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4 Eigentumsverhältnisse, Erschließungsträger	4
2. Bebauungskonzept	4
2.1 Bisherige Nutzung	4
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
2.4 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze	6
2.5 Flächenbilanz	6
3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung	7
3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	7
3.2 Grünordnungsplan: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik	7
3.3 Bestand, Bewertung und Eingriffsdarstellung	8
3.4 Bilanzierung	9
4. Immissionsschutz	11
5. Ver- und Entsorgung	11
5.1 Allgemeines	11
5.2 Trink- und Löschwasserversorgung	11
5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
5.4 Energieversorgung	12
5.5 Abfallentsorgung/Altlasten	12
5.6 Telekommunikation	13
6. Bodendenkmale	13
7. Planungs- und Erschließungskosten	13

Anlagen:

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Bestandsplan Feb. 2005

Anlage 3: Lage der Ausgleichsfläche

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 das Ziel verbunden, in der Stadt Kröpelin die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadt hat am 10.6.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Das Ziel besteht darin, eine innerörtliche Fläche am südlichen Ortsrand von Kröpelin für eine Wohnbebauung in attraktiver Lage zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist bisher durch ehemaligen Gärten, Schuppen und inzwischen leerstehende Nebengebäude genutzt und stellte damit einen städtebaulichen Missstand dar. Im östlichen Teil am Teich befinden sich Brachflächen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Kröpelin und wird begrenzt:

- im Westen und Norden durch die vorhandene Wohnbebauung an der Weidestraße
- im Osten durch einen Teich und die Wohnbebauung am Teichweg,
- im Süden durch eine Ackerfläche.

Das Plangebiet ist insgesamt rund 0,63 ha groß und umfasst die Flurstücke 2 (teilw.), 252, 253, 254 und 255 der Flur 6, Gemarkung Kröpelin

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtlich ist das Plangebiet z.T. als Außenbereich zu bezeichnen, obwohl es eine Abrundung der südlichen Ortslage zwischen vorhandener Bebauung darstellt. Zum Teil kann es im Bereich der vorhandenen Bebauung mit Nebengebäuden an der Weidestraße als Innenbereich betrachtet werden. Die Fläche stellt insgesamt den "natürlichen" Abschluss des südlichen Siedlungsgebietes von Kröpelin und den Übergang zur offenen Ackerflur dar. Zur Regelung der Bebauung und Erschließung sowie der Belange von Natur und Landschaft ist ein Bebauungsplan (B-Plan) erforderlich.

Die Stadt Kröpelin verfügt über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Daher ist der Bebauungsplan beim Landkreis Bad Doberan genehmigen zu lassen. Der Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor. Die entsprechende Ausweisung als Wohnbaufläche entspricht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt und wird in den zu ändernden Entwurf des Flächennutzungsplanes eingearbeitet, so dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine sinnvolle Abrundung der Ortslage nach Süden erreicht und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Feb. 2005, hergestellt durch das Vermessungsbüro Krätschel, Rostock, verwendet.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Kröpelin ist als Unterzentrum im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock ausgewiesen. Die zentralen Orte sollen u.a. als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit entwickelt werden. Eine z.T. bereits bebaute Fläche wird in Anspruch genommen und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Damit wird die Bodenversiegelung minimiert und der Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte gegeben.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Erschließungsträger

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer sind gleichzeitig Erschließungsträger. Die Stadt schließt mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Übernahme der Kosten für Planung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen ab.

2. Bebauungskonzept

2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher für Kleingärten und die Kleintierhaltung genutzt. Das Vereinsgebäude des Taubenzüchtervereins befindet sich an der südlichen Grenze, ein Hundezwinger am Teich. Daneben sind (bzw. waren) Ställe, Schuppen und Garagen mit den entsprechenden Außenanlagen und einigen kleinen Obstbäumen vorhanden (die Beräumung der Flächen hat inzwischen begonnen); vgl. *Fotodokumentation und Bestandsplan in der Anlage*.

Der östliche Teil des Plangebietes ist als Brachfläche der Dorfgebiete zu typisieren. Es handelt sich um eine hin und wieder gemähte Fläche mit einem Weg, die für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stand. U.a. wurde Hausmüll illegal abgelagert. Die Zufahrt von der Weidestraße wurde großzügig geschottert. Die Weidestraße ist mit Feldsteinen befestigt bzw. unversiegelt und wird derzeit ausgebaut. Dabei werden die Erschließungsanlagen erneuert.

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Soll auf verschiedenen Grundstücken. Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 als Ausgleichsmaßnahme komplett renaturiert. Ein schmaler Schilfgürtel umgibt den Teich. Südlich davon befinden sich einige hochgewachsene Weiden. Das Soll ist als Biotop gemäß § 20

LNatG M-V vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen und entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befand sich ein Gebüsch aus Hölunder und Weide.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 45 und 47 m ü.HN. Der westliche, südliche und östliche Teil sind relativ eben. Im zentralen nördlichen Teil steigt das Gelände hügelartig auf bis zu 50,6 m an.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sind sechs Wohnbaugrundstücke vorgesehen, die durch eine Stichstraße erschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 wird die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorbereitet. Demnach dienen die Bauflächen vorwiegend dem Wohnen. Weitere, das Wohnen nicht störende Einrichtungen zur Versorgung des Wohngebietes, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kulturelle oder soziale Einrichtungen sind im WA zulässig. Die Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen wird generell ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 bzw. 0,2 auf den beiden größeren, östlich am Teich gelegenen Grundstücken festgesetzt. Letztere sind ca. 1200 - 1500 m² groß (incl. Grünflächen), während die westlichen Grundstücke zwischen 660 und 810 m² groß sind. Die Bebauung wird auf Einzel- oder Doppelhäuser beschränkt, wobei eine vornehmliche Bebauung mit Einfamilienhäusern beabsichtigt ist. Um eine ungewollte Höhenentwicklung zu unterbinden, wird die maximal zulässige Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise auf 8,5 m und die Sockelhöhe auf 0,5 m begrenzt.

Für das gesamte Gebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine großzügige und individuelle Ausnutzung der Grundstücke unter Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen zu. Garagen und Carports sollen nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Planstraße errichtet werden, um den Straßenraum nicht in unvertretbarer Weise einzuengen.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist auf den privaten Flächen eine 2 m breite Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Sie dient der Abschirmung gegenüber der offenen Ackerfläche. Gartenseitig kann sie mit Ziergehölzen oder Schnitthecken kombiniert werden.

Der Teich wird von einer 7,0 m breiten Schutzzone (ab Böschungsoberkante) umgeben, die als Grünfläche ausgewiesen ist. Der Schutz der Uferbereiche findet seine gesetzliche Grundlage in § 81 des Landeswassergesetzes M-V.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen betreffen daher die Gestaltung der Gärten und Vorgärten sowie die Begrünung. Müllbehälter und Einfriedungen sollen sich ortsbildgerecht einfügen und der Attraktivität des Wohngebietes nicht entgegenstehen. Daher werden auch oberirdische Öl- oder Gastanks in den

Gärten ausgeschlossen. Es sind nur kleine Werbeanlagen ohne Leuchtreklame zulässig, um störende Einflüsse zu vermeiden. Die Nutzung solarer Energien ist zur Reduzierung des CO₂-Aufkommens zu empfehlen.

2.4 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes erfolgt eine zentrale Erschließung durch einen ca. 50 m langen Stich von der Weidestraße aus mit einer Aufweitung im Einmündungsbereich. Die Weidestraße wird wie die Planstraße als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die Planstraße dient demnach nicht nur der Erschließung der Grundstücke, sondern soll auch Aufenthaltsfunktionen übernehmen. Es ist ein entsprechender niveaugleicher Ausbau auf einer Breite von 3,5 m vorgesehen (Gesamtbreite mit beidseitigen Randstreifen 4,5 m). Die Errichtung einer Wendeanlage innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich und vom Erschließungsaufwand her nicht vertretbar, da sich eine Wendemöglichkeit an der Weidestraße befindet.

Garagen und Stellplätze für Bewohner und Nutzer sind von den Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Ein Parken innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist unzulässig, um z.B. Rettungsfahrzeuge nicht zu behindern. Parkmöglichkeiten für Besucher befinden sich ausreichend im direkt angrenzenden Straßenraum der Weidestraße.

Die öffentlichen Bereiche sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht für Rollstuhlfahrer auszubauen.

Für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wurde eine Stellfläche für Müllbehälter am Einmündungsbereich ausgewiesen, die von allen Anliegern genutzt wird.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 0,63 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 9	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA) incl. Heckenpflanzung	5337
Öffentliche Verkehrsflächen	290
Grünfläche Gewässerschutzstreifen	383
Wasserfläche (einschl. Schilfgürtel) Biotop	270
Stellplatz Mülltonnen	5
Σ	6285

3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung

3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Beide Schwellenwerte werden im Bebauungsplan Nr. 12 weit unterschritten. Die mögliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt in diesem Fall bei rund 1360 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig sind.

3.2 Grünordnungsplan: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Diese sind den vorherigen Belastungen gegenüber zu stellen. Dazu wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" erarbeitet.

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

Nach § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Diese Vorgaben wurden bei dieser Bebauungsplanung berücksichtigt.

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige bzw. ehemalige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie zum Beispiel die Vorgabe, wasserdurchlässige Beläge statt Bitumendecken zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren.

3.3 Bestand, Bewertung und Eingriffsdarstellung

Aus den in der Bestandsbeschreibung genannten Faktoren ergibt sich eine weitgehende, anthropogene Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes. Vorbelastungen bestanden v.a. durch die vorhandene Bebauung und die Nutzung der Freiflächen sowie Müllablagerungen.

Um für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da im Wesentlichen nur Funktionen mit geringer 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 Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannbreite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung (s. Bestandsbeschreibung), z.B. nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb des Geltungsbereiches abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt (vgl. Kap. .

Tab. 1: Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biototyp.	Biotoptyp M.-V.	Fläche in m ²	Wertstufe
14	vollversiegelte Flächen durch Gebäude und Beton	201	0
14.7	teilversiegelte Flächen durch Schotter und Wirtschaftsweg	712	0
5.3.3	Naturnaher Teich mit Schilfgürtel Biotop gem. § 20 LNatG M-V	270	3
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	225	1
13.3.2 13.7.2/3	Gärten: artenarmer Zierrasen, Hundezwinger, Kleingarten	1784	0,5
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete, mit Müllablagerungen	, 3093	1,0
Σ		6285	

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden neue Flächennutzungen verursacht. Diese setzen sich aus der Versiegelung durch die Planstraße, der Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der nach GRZ möglichen

Versiegelung durch die Bebauung, einschließlich der nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ um max. 50 %, zusammen.

Der resultierende Kompensationsbedarf geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eine Biotoptyp ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Beeinträchtigung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 2: Kompensationsbedarf

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch bzw. -beeinträchtigung in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Faktor Flächenversiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Vollversiegelung Wohnbebauung lt. GRZ	auf voll- und teilversiegelten Flächen	270	0	0	0,5	0
	auf Garten-/Brachflächen	1091	0,5	1,0	0,5	1637
Teilversiegelung Nebenanl., Stellpl. lt. mögl. GRZ-Überschreitung um 50 %	auf voll- und teilversiegelten Flächen	135	0	0	0,2	0
	auf Garten-/Brachflächen	546	0,5	1,0	0,2	655
Vollversiegelung Verkehrsflächen, Mülltonnenstellplatz	auf versiegelten Flächen	170	0	0	0,5	0
	auf Garten/Brachflächen	125	0,5	1,0	0,5	188
Entfallen von Siedlungsgebüsch		225	1	1,5	-	338
Σ						2818

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt insgesamt 2818 Wertpunkte.

Diesem Wert sind Ausgleichsmaßnahmen und die Entsiegelung der vorhandenen bebauten Flächen gegenüber zu stellen.

3.4 Bilanzierung

Als eingriffsmindernde Maßnahmen dienen die Festsetzungen zur Firsthöhe der Gebäude, zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten und zum Schutz des Mutterbodens.

In der Bilanzierung werden die geplanten grünordnerischen Maßnahmen genannt. Die festgesetzten Maßnahmen für die Grünflächen und für die Heckenanpflanzung sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschrieben.

Tab. 3: Bilanzierung

Nr./Grünordnungs- bzw. Kompensationsmaßnahme		Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage einer Windschutzhecke aus heimischen Gehölzen	auf Garten-/Brachflächen	275	0,5	1,0	0,5*	138
Anlage Schutzflächen am Teich	auf Brachfläche	383	0,5	2,0	2	766
Σ						904

* zusätzl. Faktor für Entsiegelung, aber eingeschränkte ökolog. Bedeutung

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	904
	Flächenäquivalent Eingriff:	- 2818
	Kompensationsdefizit	- 1914

Durch die Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1914 Wertpunkten, dass durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher eine Maßnahme in der Nachbarschaft des Eingriffsgebietes ausgewählt. Dazu wird festgelegt, dass eine benachbarte, stadteigene Brachfläche der Sukzession überlassen und vor Eingriffen bzw. einer Nutzung durch den Menschen oder vor Wildverbiss geschützt wird. Folgende textliche Festsetzung wird in den Text-Teil B aufgenommen:

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird folgende Maßnahmen festgesetzt: Auf der ca. 4000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 9/4, Flur 10 der Gemarkung Kröpelin, gelegen zwischen der Wohnbebauung auf den Flurstücken 34/1, 34/2 und 34/3 im Nordwesten, dem Weg nach Detershagen im Westen und den Flurstücken 2, 4 und 5, Flur 10, Gemarkung Kröpelin im Südosten ist jegliche Nutzung aufzugeben. Die Fläche ist für eine Dauer von 3 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen, danach ist der Zaun zu entfernen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger sowie durch die Eintragung einer Baulast abzusichern.

In der Bilanzierung ergibt sich folgende Bewertung durch die zusätzliche Maßnahme:

Nr./Grünordnungs- bzw. Kompensationsmaßnahme		Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage einer Sukzessionsfläche	auf Brachflächen	4000	1,5	2,0	0,5*	2000

* es wird nur die Aufwertung der Fläche berechnet

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	2904
	Flächenäquivalent Eingriff:	- 2818
	Kompensationsüberschuss	+ 86

Durch die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

4. Immissionsschutz

Die Bützower Straße befindet sich in einem Abstand von mindestens ca. 130 m östlich der Baufelder des B-Plans Nr. 12. Die Weidestraße und die Duggenkoppel sind verkehrsberuhigte Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr. Daher sind vom Straßenverkehr keine Emissionen zu erwarten, die über das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinausgehen.

Weitere Emittenten sind nicht bekannt, die Einfluss auf das ausgewiesene Wohngebiet haben. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzfläche kurzzeitige Geruchsbelästigungen, z.B. beim Düngen, auftreten können. Der Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen erfolgt saisonal nach den Notwendigkeiten der Feldbestellung. Diese kurzzeitigen Immissionseinflüsse sind jedoch zu tolerieren, da das Baugebiet in einem ländlich geprägten Raum liegt.

Zum Schutz vor Luftverunreinigungen sollte auf Heizanlagen auf der Basis fester Brennstoffe verzichtet werden; dies betrifft nicht Kamine oder Grilleinrichtungen für den gelegentlichen Bedarf.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind weitgehend neu zu errichten. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Weidestraße mit Anbindung an die der Bützower Straße. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf sonstigen öffentlichen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitungen in der Weidestraße sichergestellt. Die Leitungen in der Weidestraße werden derzeit erneuert. Versorgungsträger ist der Zweckverband Kühlung. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen öffentlichen Netz. Ein Hydrant befindet sich an der Einmündung Duggenkoppel, gegenüber dem Plangebiet.

5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der Zweckverband Kühlung baut derzeit die Regen- und Schmutzwasserleitungen in der Weidestraße aus. Das Plangebiet soll an die zentralen Leitungen angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur bedingt versickert werden. Daher wird das Regenwasser im Zuge der Neuerschließung der Weidestraße in den Regenwasserkanal abgeleitet. Trotz der geplanten zentralen Regenentwässerung wird empfohlen, das Regenwasser der privaten Haushalte für Bewässerungszwecke aufzufangen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung und zur Vermeidung zu hohen Regenwasserabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

5.4 Energieversorgung

Strom- und Gasleitungen befinden sich in der Weidestraße und können erweitert werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e.dis sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Rostock AG. Die Versorgungsbedingungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und Dachflächen beachtet werden.

5.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung aufgrund der Ausweisung eines Stellplatzes für Abfallbehälter an der öffentlichen Zufahrtsstraße gesichert. Die Herstellung einer Wendeanlage mit 22 m Durchmesser für dreiachsige Müllfahrzeuge ist innerhalb des Plangebietes städtebaulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die künftigen Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben Abfallbehälter sowie alle anderen Abfälle in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten am Tage der Abfuhr zum Bereitstellungsplatz zu transportieren. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellplatz ist entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. Der Stellplatz ist außerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks anzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt, aus der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Verdachtsmomente. Sämtliche Altanlagen und Hausmüllablagerungen wurden bzw. werden entfernt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Altlasten sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

5.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu auszubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

6. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt abgeschlossen. Der Stadt entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

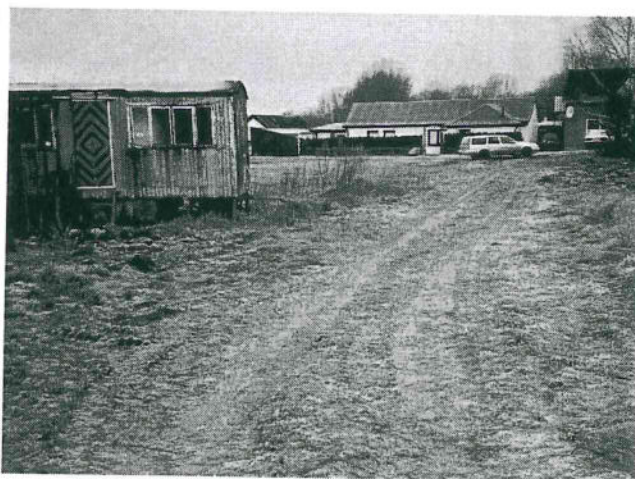
Stadt Kröpelin, den

Der Bürgermeister

Anlage 1: Fotodokumentation Bebauungsplan Nr. 12 Kröpelin "Duggenkoppel", Jan. 2005



Nebengebäude, Bauwagen im südlichen Teil der Fläche



Blick zur Weidestraße



ehemaliger Garten, Nebengebäude im nördlichen Teil der Fläche



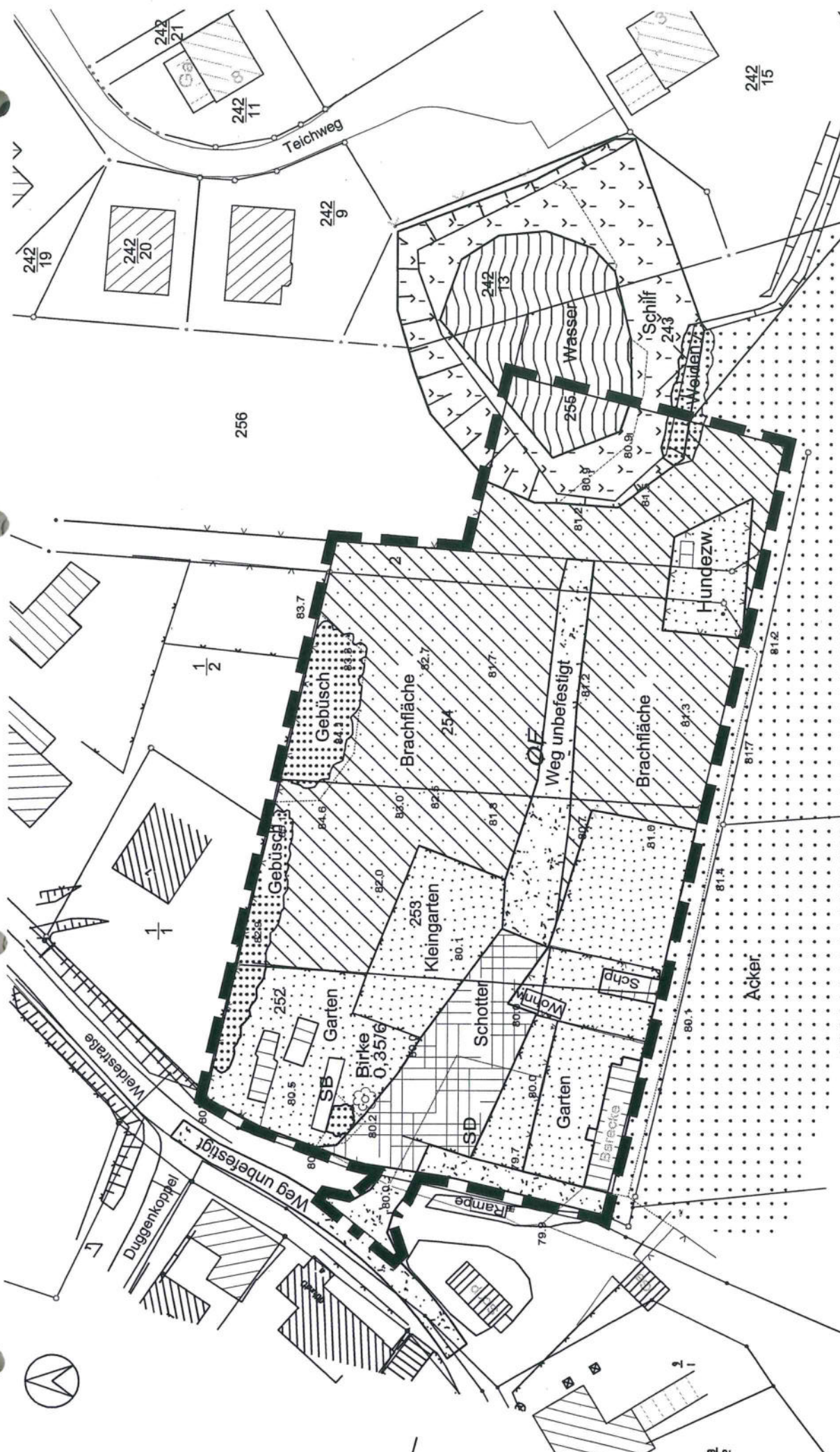
ehemaliges Vereinsgebäude des Taubenzüchtervereins



Blick zum Teich, davor Hundezwinger

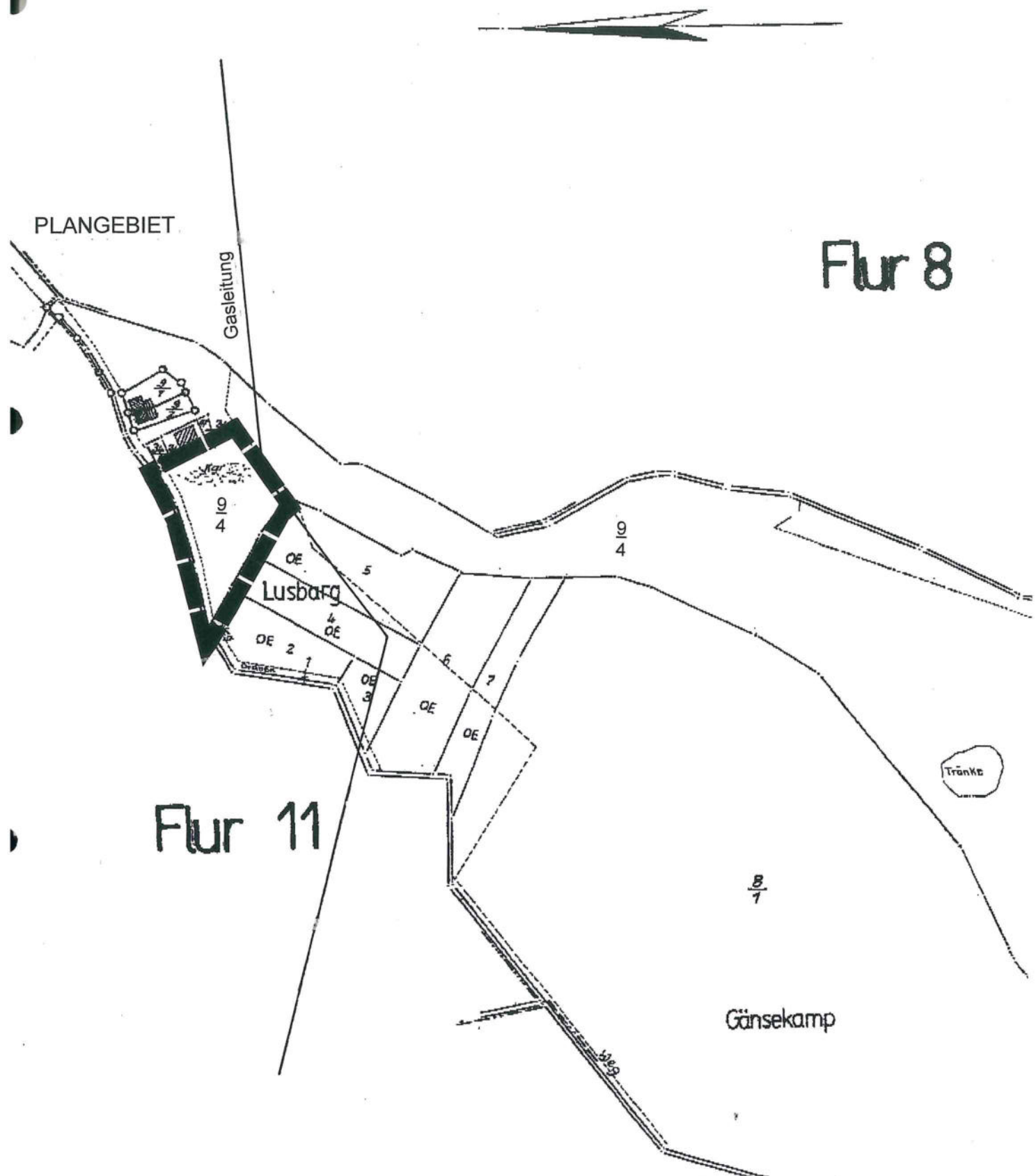


Teich mit Gehölzreihe, dahinter Neubaugebiet am Teichweg



Anlage 2:
 Stadt Kröpelin
 Bebauungsplan Nr. 12
 Wohngebiet "Duggenkoppel"
Bestandsplan
 M 1 : 750 Feb. 2005

Stadt- und Regionalplanung
 Partnerschaftsgesellschaft
 Dipl. Ing.
 Martin Hufmann
 Dipl. Geogr.
 Lars Fricke
 Mendelsburger Straße 38
 23558 Kröpelin
 Tel. 03841 - 88 75 97/98
 Fax 03841 - 88 75 99
 www.stad-und-regionalplanung.de
 Alle Rechte vorbehalten



AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Stand vom: 28.03.96 Maßstab ca 1: 3070

Der Gebäudenachweis kann vom örtl. Bestand abweichen.

Gemeinde: *Kröpelin* Gemarkung: *Kröpelin*

Flur: 10

Flurstück(e): 8/1

9/4, 11/1 teilweise

Anlage 3:

Stadt Kröpelin

Bebauungsplan Nr. 12

Wohngebiet "Duggenkoppel"

Lage der Ausgleichsfläche