

# STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg/Vorpommern

## Begründung

zur Satzung über den

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„BÜTZOWER STRASSE“

Kröpelin, den 23. 10. 1996



*[Signature]*  
Bürgermeister  
Ergänzungen gem. Beitrittsbeschluss  
vom 25.06.1997 (sh. Seite 3)

Planungsstand Oktober 1996

Planungsstand Juni 1997

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Angaben zum Standort/Planbereich**
- 2. Planungsabsicht/Planungsziel**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Planinhalt/Begründung**
  - 4.1 Bebauung
  - 4.2 Verkehrsführung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
  - 4.4 öffentl. Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen
  - 4.5 Lärmschutzbetrachtung
- 5. Auswirkungen der Planung**
- 6. Umsetzung der Planung**
  - 6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung
  - 6.2 Kosten/Finanzierung
- 7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung und Abwägung**
- 8. Anlagen**
  - Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung des Planbereiches
  - Anlage 2 - Flächenbilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen
  - Anlage 3 - Abschätzung der Verkehrslärmbelastung im B-Plangebiet  
AP 23/96 vom 20. 8. 1996
  - Anlage 4 - Abwägungsmaterial Blatt 1-28
  - Anlage 5 - Flächenbilanz zum Planbereich
  - Anlage 6 - Übersicht zu Ergänzungen und Änderungen gegenüber den Entwurfsunterlagen

## **1. Angaben zum Planbereich**

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand Kröpelins direkt an der Bützower Straße (LIO 11).

Der Großteil des Geltungsbereiches ist unbebaut und derzeit Außenbereich mit unmittelbarem Anschluß an die zusammenhängende Bebauung.

Der Geltungsbereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt, der im Verfahren kurz vor der Genehmigung steht, als Wohnbaufläche - W - gekennzeichnet.

Der Planbereich besteht aus dem Flurstück, 242 anteilig der Flur 6, Gemarkung Kröpelin (sh. Anlage 1 - Kennzeichnung Planbereich). Er hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Derzeit ist der Planbereich teilweise als Hausgarten und teilweise als Wiese und Ödland zu betrachten.

Der verkehrstechnische Anschluß der Wohnbebauung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen rückwertigen Anliegerweg mit Anbindung an die Bützower Straße (Flächenbilanz zum Planbereich sh. Anlage 5).

## **2. Planungsabsicht/Planungsziel**

Es wird beabsichtigt, im genannten Planbereich 9-12 Wohneinheiten als Einzel- oder teilweise auch als Doppelhausbebauung zu realisieren.

Der Bebauungsplan dient hauptsächlich der Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfes der Bevölkerung. Parzellierung, Anordnung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung soll der ortstypischen Bebauungsstruktur angepaßt werden.

## **3. Übergeordnete Planung**

Die Stadt Kröpelin verfügt derzeit noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der F-Plan-Entwurf steht jedoch innerhalb des Verfahrens kurz vor der Genehmigung. In ihm ist der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes als Wohnbaufläche - W - gekennzeichnet.

Die Planungen wurden somit entspr. § 8 Abs. 2 BauGB aufeinander abgestimmt (Entwicklungsgebot).

Der Planentwurf wurde im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Bad Doberan, SG Bauleitplanung und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Bützower Straße“ wurde entspr. § 246 a BauGB der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 21. 12. 1995 gibt es aus raumordnerischer Sicht zur beabsichtigten Planung keine Einwendungen.

## **4. Planinhalt/Begründung**

### ***4.1 Bebauung***

Im vorliegenden B-Plan ist die Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Somit dient die Baufläche vorwiegend dem Wohnen. Geplant ist der Bau von max. 12 Eigenheimen. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit - I - festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird bei der geplanten Ortsrandbebauung auf GRZ = 0,35 begrenzt.

Als ortstypische Dachformen sind nur geneigte Dächer, d. h. sowohl Sattel-, als auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen den angestrebten Bebauungszielen seitens der Stadt Kröpelin.

In allen Baufeldern ist eine offene Bauweise als ortsrantypische Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze auf generell 3 m begrenzt wird (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBauO M/V).

Garagen und Carports sind auch als Grenzbebauung zulässig.

Auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen wurde gegenüber dem Planentwurf bewußt verzichtet, um die Möglichkeit unterschiedlicher Gebäudeanordnungen offenzuhalten.

### ***4.2 Verkehrsführung***

Zur verkehrsseitigen Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist ein rückwertiger Anliegerweg geplant. Er hat eine Fahrbahnbreite von 3,50 m und wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt (Mischprinzip).

Die Anbindung des Anliegerweges an die Bützower Straße ist im Bereich der derzeitigen Grundstückszufahrt geplant. Im Einmündungsbereich wird der Anliegerweg auf 4,75 m aufgeweitet. Der Anbindungspunkt an die Bützower Straße (LIO 11) wurde im Vorfeld mit dem Straßenbauamt Stralsund bzw. der Straßenmeisterei Kröpelin abgestimmt. Der Anliegerweg wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h ausgeschildert.

### ***4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen***

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser ist nach Angaben des Zweckverbandes durch die, den Planbereich querende, Versorgungsleitung gewährleistet. Die Möglichkeit der Gasversorgung ist durch die Erdgasleitung parallel zur Bützower Straße gegeben.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird im Bereich des Anliegerweges gesammelt und einer vollbiologischen Kläranlage als Gruppenlösung zugeführt. Die Ableitung des geklärten Abwassers erfolgt in den vorhandenen Gräben im süd-westlichen Planbereich. Diese Gruppenlösung stellt eine Übergangslösung dar, bis der Anschluß an das öffentliche Netz im Bereich der Bützower Straße gegeben ist. Hierfür wurde bereits ein Leitungsrecht eingeräumt.

<sup>\*)</sup> Sowie die Anschlußmöglichkeit für Schmutzwasser an das öffentliche Netz durch den Zweckverband an der Bützower Straße bereitgestellt wird, ist die Kläranlage stillzulegen. Die ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser - wird dann für ein notwendiges Abwasserpumpwerk weiter genutzt [<sup>\*)</sup> Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß v. 25.06.97]

Das Regenwasser wird ebenfalls im Bereich des Anliegerweges gesammelt und dann dem Bereich der Feuchtwiese südlich des Planbereiches zugeführt. Diese Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und soll u. a. als Ausgleichsmaßnahme der Vernässung dieses Feuchtbereiches dienen.

Die Versorgung mit weiteren Medien (Elt, Telefon ...) erfolgt in Abstimmung mit den Rechtsträgern.

Zu der Ferngasleitung DN 300, die parallel zur südlichen Planbereichsgrenze verläuft, wurde ein Sicherheitsabstand zur Bebauung von 20 m als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

Hinsichtlich der Einordnung der Kläranlage in diesen Bereich erfolgen noch Detailabstimmungen mit der Verbundnetz Gas AG.

Prinzipiell ist der Bau der Kläranlage in diesem Bereich möglich. Eine Vorabstimmung hierzu ist erfolgt.

#### ***4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen***

Innerhalb der Freiflächengestaltung soll der Spielplatz als Ruhezone im Zentrum des Planbereiches gestaltet und eingegrünt werden.

Der teilweise im Planbereich befindliche Teich wird in seiner Gesamtheit renaturiert. Derzeit ist der Teich vollständig verschlammt und eingedickt. Nach der Renaturierungsmaßnahme mit Entschlammung, Profilierung und Uferrandbepflanzung (sh. Ausgleichsmaßnahmen) wird der Teich der Stadt übereignet.

Eine Begrünung des Straßenraumes wird vorgegeben (Anpflanzung von Straßenbäumen, Begrünung der Randbereiche der Straße).

Mit der vorgesehenen Bebauung ist ein Eingriff in Naturflächen verbunden, den es so gering wie möglich zu halten gilt.

Die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen sind im Text Teil B der Satzung festgeschrieben.

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Planbereiches aus Platzgründen nicht mehr realisiert werden können, werden als Renaturierungsmaßnahmen im, südlich an den Planbereich, angrenzenden Feuchtgebiet realisiert. Diese Maßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Flächenbilanzierung zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Anlage 2 umfassend dargelegt.

Bei der Anpflanzung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Straßenbäume wurde sich mit der Unteren Naturschutzbehörde auf „Winterlinden“ geeinigt.

Die Fällung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume (1 x Pappel, 1 x Kastanie) ist auf Grund der notw. Verkehrssicherheit, besonders im Anschlußbereich an die Landstraße, zur Wahrung der notw. Sichtweite unumgänglich.

Die Anpflanzung der Trauer- und Grauweiden als Ufergehölz des Teiches und der Einzelbäume entlang des Grabens (Erlen und Silberweiden) entspr. dem Text Teil B, Punkt II der Satzung, werden in der Fachplanung zur Freiflächengestaltung und zu den Ausgleichsmaßnahmen detailliert ausgewiesen.

Die Vernässung der Feuchtwiese im südlich an den Planbereich angrenzenden Bereich entspr. den textlichen Festsetzungen, erfolgt durch die Einleitung des anfallenden Regenwassers in diesem Bereich und der Schaffung eines naturnahen Teiches mit einem Tiefwasserbereich bis 2 m und einem Flachwasserbereich bzw. einer Versumpungsfläche

#### **4.5 Lärmschutzbetrachtung**

Der B-Plan wurde entspr. dem „Entwicklungsgebot“ aus dem F-Plan-Entwurf der Stadt Kröppeln entwickelt. Hierbei wurde der Planungsleitsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung die Verpflichtung besteht, die Flächen einander so anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

So sind die im F-Plan-Entwurf angrenzenden Bauflächen als Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen.

Hinsichtlich der den Planbereich tangierenden Landesstraße als Verkehrslärmquelle, wurde eine fundierte Verkehrslärmprognose angefertigt (sh. Anlage 3). Beurteilungsgrundlage waren die Daten einer Verkehrszählung auf der L 11 von 1993.

Vergleicht man die in der Verkehrslärmprognose ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), ist festzustellen, daß diese um ca. 4-6 dB (A) überschritten werden.

Hinsichtlich einer möglichen Reduzierung wurden entsprechende Untersuchungen und Betrachtungen getätigt. Zu den Möglichkeiten aktiver Lärmschutzmaßnahmen:

1. Die Möglichkeit der Abstandsvergrößerung der Bebauung zur L 11 hätte einen großen Baulandverlust zur Folge und würde die komplette straßenseitige Hausreihe in Frage stellen.

Jegliche Reduzierung von Bauland hat kostenseitige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Gesamterschließung und Vermarktung und wird deshalb nicht befürwortet. Die Verhältnismäßigkeit von Erschließungsaufwand und tatsächlicher Baulandschaffung ist bei einem stärkeren Baulandverlust nicht mehr gegeben.

2. Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit unter derzeit 50 km/h ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht durchsetzbar. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises und dem Straßenbauamt Stralsund.
3. Die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles ist ebenfalls mit einem erheblichen Baulandverlust verbunden (sh. 1.) und darüber hinaus nur in Form einer erheblichen Höhe und damit auch erheblichen Kosten möglich, da der Planbereich im Mittel ca. 2,0 m tiefer als die „Bützower Straße“ liegt.

Hauptkriterien gegen eine Lärmschutzwand bzw. einen Lärmschutzwall sind jedoch landschaftsgestalterische und ästhetische Gründe. Eine solche Maßnahme würde die straßenbildprägende „Lindenallee“ erheblich beeinträchtigen und auch den Ortseinfahrtsbereich gestalterisch zerstören.

Für die straßenbegleitende Hausreihe würde auf Grund der derzeit bereits 2,0 m tieferen Geländelage eine dann 4 m - 5 m hohe Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall ein „erschlagendes“ und „erdrückendes“ Wohnempfinden mit sich bringen, welche den Wohnwert wenigstens in demselben Maße schmälern würde, als die prognostische Überschreitung der Orientierungswerte des Verkehrslärmes um ca. 4-6 dB (A).

Als Maßnahme zur Reduzierung der Verkehrslärmes wird sich somit für den passiven Lärmschutz in Form von baulichen Schallschutzmaßnahmen entschieden und im B-Plan festgesetzt. Entsprechend der genannten Lärmschutzbetrachtungen wird das komplette Baufeld WA-2- und die zwei straßenseitigen Grundstücke des Baufeldes WA-1- dem Lärmpegelbereich III zugeordnet und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche müssen die Außenbauteile der Gebäude dem erf. resultierenden Schalldämmmaß vor 35 dB (A) entsprechend.

**Empfehlung:** Durch eine geeignete Gebäudeanordnung auf den einzelnen Baugrundstücken und eine sinnvolle Grundrißgestaltung innerhalb der Gebäude (Verlagerung von Wohn- und besonders Schlafräumen auf die, dem Verkehrslärm abgewandte Seite) sollte einer eventuellen Lärmbeeinträchtigung entgegengewirkt werden.

Durch die Festsetzung und damit planungsrechtliche Absicherung der genannten passiven Lärmschutzanforderungen und darüber hinaus durch den Hinweis und die Möglichkeit der sinnvollen Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung bei der Planung der Einzelhäuser, ist ein städtebaulich akzeptabler Lärmschutz gegeben. Hierbei ist auch, hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit zu beachten, daß die Verkehrslärmsituation im gesamten anschließenden, innerstädtischen Bereich der Stadt Kröpelin gleich bzw. noch ungünstiger ist.

## **5. Auswirkungen der Planung**

1. Mit der Realisierung des B-Planes wird im Planbereich Baurecht geschaffen. Damit wird dringend benötigter Wohnraum für die Bevölkerung bereitgestellt.
2. Durch die Festsetzungen des B-Planes (z. B. GRZ) und relativ geringer Erschließungsmaßnahmen, werden die Kosten für das Bauland minimiert, um für die Bauwilligen und Planbetroffenen die finanziellen und sozialen Rahmenbedingungen zu begünstigen.

3. Die Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft werden durch die Festsetzung der verhältnismäßig hohen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Durch entspr. Festsetzungen wurden die zur Realisierung des Planungszieles notwendigen Eingriffe minimiert, zum Beispiel durch:

- geringstmögl. Erschließungselemente (Trassierung, Straßenbreite ...)
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen
- Festsetzung standortheimischer Bepflanzung
- Die Ausgleichsmaßnahmen konzentrieren sich im Planbereich o. unmittelbar angrenzend

Durch Renaturierung von Teich und Feuchtwiese werden diese Biotope wieder aufgewertet. Durch die genannten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert und ausgeglichen.

4. Zur Realisierung der Bebauungsabsicht sind bodenordnende Maßnahmen in Form von Grundstücksneubildungen unerlässlich. Die Erschließungsstraße, der Spielplatz und der anteilige Teich werden nach dessen Realisierung der Stadt Kröpelin übereignet.
5. Alle entstehenden Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum B-Plan und mit der Planung und Realisierung der Erschließung werden durch einen Vorhabenträger getragen.

## **6. Umsetzung der Planung**

### ***6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung***

- Einholung eines Baugrundgutachtens,
- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind ausschließlich Privatflächen. Bodenordnerische Maßnahmen zur Grundstücksbildung sind notwendig. Diese sind durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen.
- Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vorrangig von den notwendigen Erschließungsmaßnahmen abhängig.
- Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vor Hochbaubeginn, spätestens jedoch vor dem Einzug, für die angrenzenden Grundstücke fertigzustellen.

### ***6.2 Kosten/Finanzierung***

Durch einen Vorhabenträger werden sämtliche Planungs- und Realisierungskosten, einschließlich Vermessung und Erschließung, getragen. Hierzu wird ein „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Erschließungsmaßnahmen der inneren Erschließung des Planbereiches auf eigene Kosten zu tragen.

Die Stadt verpflichtet sich, die entsprechenden Erschließungsanlagen kosten-, lasten- und pfandfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung und Abwägung**

Innerhalb der Bürgerbeteiligung entspr. § 3 Abs. 1 und 2 und der öff. Auslegung des Planentwurfes wurden keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen abgegeben bzw. geäußert!

Innerhalb der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan entspr. § 4 Abs. 1 und 2 wurden sämtliche Träger öffentlicher Belange entspr. der aktuellen „Trägerliste“ des Landkreises und die Nachbargemeinden beteiligt.

Von den abgegebenen Stellungnahmen der Träger öff. Belange enthielten 28 Stellungnahmen Bedenken, Hinweise oder Anregungen, welche in die Abwägung einfließen. Diese Träger öffentlicher Belange sind im folgenden benannt:

1. Landkreis Bad Doberan, Der Landrat (gez. Fink)
2. Landkreis Bad Doberan, Amt f. Umwelt und Landschaftspflege, Untere Wasserbehörde
3. Landkreis Bad Doberan, Amt f. Umwelt und Landschaftspflege, Untere Naturschutzbeh.
4. Landkreis Bad Doberan, Amt f. Umwelt und Landschaftspflege, Untere Abfallbehörde
5. Landkreis Bad Doberan, Untere Immissionsschutzbehörde
6. Landkreis Bad Doberan, Untere Brandschutzbehörde
7. Landkreis Bad Doberan, Gesundheitsamt
8. Landkreis Bad Doberan, Untere Denkmalschutzbehörde
9. Landkreis Bad Doberan, Straßenverkehrsamt
10. STAUN, Abt. Wasserwirtschaft
11. STAUN, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege/Abfallwirtschaft
12. STAUN, Abt. Immissionsschutz
13. Verbundnetz Gas AG, Rostock
14. Deutsche Telekom AG
15. Stadtwerke Rostock AG
16. „Zweckverband Kühlung“
17. HEVAG Rostock
18. Wasser- und Bodenverband
19. Landesamt für Bodendenkmalpflege
20. Straßenbauamt Stralsund
21. Amt f. Arbeitsschutz Rostock, Gewerbeaufsicht
22. Geologisches Landesamt M/V
23. Landesvermessungsamt M/V
24. Regionalverkehr Küste GmbH
25. Naturschutzbund Deutschland, NABU
26. Grüne Liga M/V e. V.
27. Industrie- und Handelskammer Rostock
28. Handwerkskammer Ostmeckl./Vorpommern

Alle Nachbargemeinden äußerten weder Bedenken, noch gaben sie Hinweise bzw. Anregungen zum B-Plan.

In der Anlage 4 werden die gesamten 28 Stellungnahmen aufgeführt und in der Abwägungsspalte dargelegt, wie die einzelnen Belange bewertet bzw. inwieweit die einzelnen Hinweise, Bedenken und Anregungen berücksichtigt oder zurückgestellt worden sind.

Somit ist ersichtlich, daß sich die Stadt mit den gegebenen Hinweisen, Bedenken und Anregungen umfassend auseinandergesetzt hat und bemüht war, allen Belangen weitestgehend gerechtzuwerden.

Die Stadt Kröpelin geht davon aus, durch die Behandlung der gegebenen Hinweise, Bedenken und Anregungen und die Abwägung dieser entspr. der Anlage 4, das Planungsziel unter weitestgehender Berücksichtigung aller Belange optimal durchzusetzen.

Anlage 6 enthält eine Übersicht über die Ergänzungen und Änderungen gegenüber den Entwurfsunterlagen.

## **8. Anlagen**

Der Begründung sind zum besseren Verständnis und zur inhaltlichen Untermauerung folgende Anlagen beigefügt:

Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung des Planbereiches

Anlage 2 - Flächenbilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 3 - Abschätzung der Verkehrslärmbelastung im B-Plangebiet  
AP 23/96 vom 20. 8. 1996

Anlage 4 - Abwägungsmaterial Blatt 1-28

Anlage 5 - Flächenbilanz zum Planbereich

Anlage 6 - Übersicht über Ergänzungen und Änderungen gegenüber den Entwurfsunterlagen

Kröpelin, den 23. 10. 96

Schwarck  
Bürgermeister  
Stadt Kröpelin



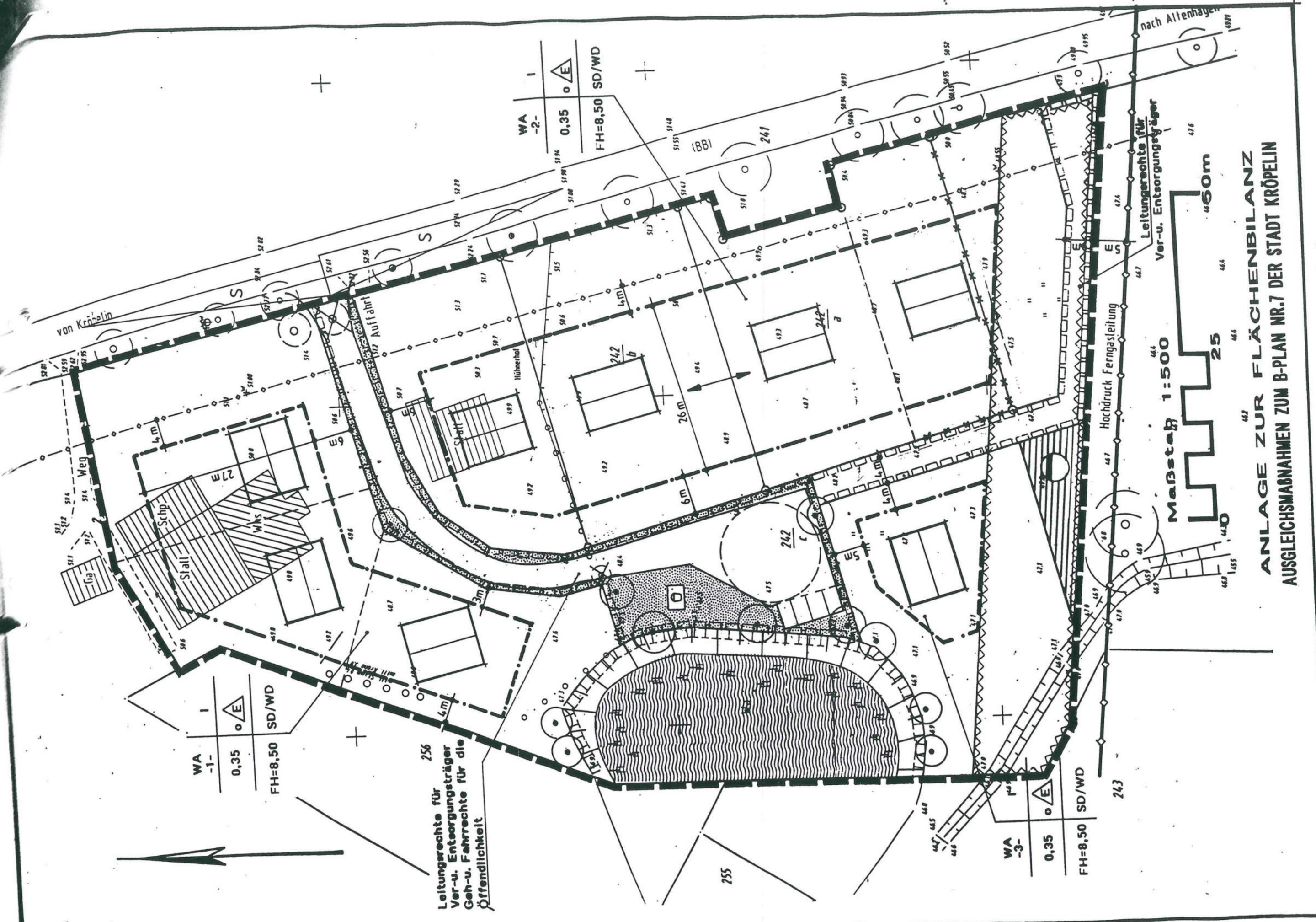


**Flächenbilanz zum Planbereich**  
**B-Plan Nr. 7 - Wohnbebauung „Bützower Straße“, Kröpelin**

Nr.	Flächennutzung	ha	%
1	Nettobaulandfläche	0,9088	79,65
2	öffentliche Verkehrsfläche	0,0858	7,52
3	öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Grünanlage)	0,0355	3,11
4	öffentliche Wasserfläche (Teich, einschl. Uferzone 7 m)	0,0970	8,50
5	Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage)	0,0138	1,22
6	Bruttobaulandfläche	1,1409	100,00

- Anzahl der Baugrundstücke: max. 12
- Anzahl der Wohneinheiten: max. 12
- Einwohnerzahl (Belegungsziffer): ~ 48 (bei ~ 4 Pers. je WE)
- Netto-Wohndichte  
(Personen/ha Netto-Wohnbauland) ~ 53
- Brutto-Wohndichte  
(Personen/ha Brutto-Wohnbauland) ~ 42

**Die Anlagen 2,3,4 und 6 sind Bestandteil der  
Verfahrensunterlagen und  
jederzeit im Bauamt der  
Stadt Kröpelin einzusehen.**

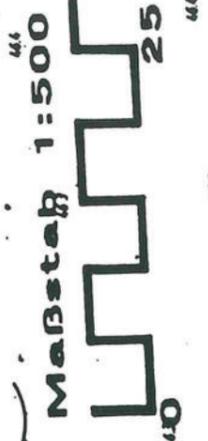


WA  
-1-  
0,35  
FH=8,50  
SD/WD

256  
Leitungsrechte für  
Ver-u. Entsorgungsträger  
Geh-u. Fahrrechte für die  
Öffentlichkeit

WA  
-2-  
0,35  
FH=8,50  
SD/WD

WA  
-3-  
0,35  
FH=8,50  
SD/WD



ANLAGE ZUR FLÄCHENBILANZ  
AUSGLEICHSMABNAHMEN ZUM B-PLAN NR.7 DER STADT KRÖPELIN

# FLÄCHENBILANZ

## zu den Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 7 der Stadt Kröpelin „Wohnbebauung Bützower Straße“

entsprechend § 1 des Gesetzes zum Naturschutz im Lande Mecklenburg/Vorpommern  
i. V. m. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Planbereich unterteilt sich in eine Fläche, die im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist (sh. Anlage, gelb gekennzeichnet) und eine Fläche, die im Verhältnis 1:3 auszugleichen ist (Streuobstwiese sh. Anlage, rot gekennzeichnet).

### 1. Ausgleichsfläche 1:1

- vorh. Versiegelung (Rückbau, Restitutionsfläche)  
Wohnhaus und Ställe

= 538 m<sup>2</sup>

- Neuversiegelung

\* Baunettofläche: 6.506 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,35  
= 2.277 m<sup>2</sup>

\* Anliegerstraße 700 m<sup>2</sup>

= 2.977 m<sup>2</sup>.

↓ Für die unter Punkt 1 betrachtete Fläche (in der Anlage gelb gekennzeichnet) ist eine Ausgleichsfläche von

(2.977 m<sup>2</sup> - 538 m<sup>2</sup>)

= 2.439 m<sup>2</sup>

notwendig.

### 2. Ausgleichsfläche 1:3 (Streuobstwiese)

⇒ auszugleichen ist eine Streuobstwiese von 2.208 m<sup>2</sup>

Ausgleichsverhältnis 1:3  
Vorgabe durch Untere Naturschutzbehörde  
(Abstimmung vom 9. 5. 1996)

2.208 m<sup>2</sup> x 3 = 6.624 m<sup>2</sup>

↓ Für die unter Punkt 2 betrachtete Fläche (in der Anlage rot gekennzeichnet) ist eine Ausgleichsfläche von

6.624 m<sup>2</sup>

= 6.624 m<sup>2</sup>

notwendig.

**SUMME DER NOTW. AUSGLEICHSFLÄCHE AUS  
PUNKT 1 + 2**

= 9.063 m<sup>2</sup>

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Umrechnung  
in Ausgleichsfläche

→ Rekultivierung Teich

- \* Entschlammung
- \* Schaffung eines Flach- und Tiefwasserbereiches
- \* Röhrichtstreifen, 5 m breit
- \* Anpflanzung von Bäumen als Ufergehölzsaum
  - 2 Trauerweiden
  - 5 Grauweiden

~ 1.144 m<sup>2</sup>

3.432 m<sup>2</sup>

Umrechnungsverhältnis : 1 m<sup>2</sup> Teichrenaturierung entspricht 3 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

→ Rekultivierung der Feuchtwiese südlich des Planbereiches durch:

- a) Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Grabens (außerhalb des Planbereiches)
  - 4 Erlen (*alnus glutinosa*)
  - 3 Silberweiden (*salix alba*)

7 Stück

70 m<sup>2</sup>

Umrechnungsverhältnis:

Die Anpflanzung eines Baumes entspr. 10 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

- b) zusätzliche Vernässung der Feuchtwiese in einer Größenordnung von 2.800 m<sup>2</sup> mit integrierter Schaffung eines naturnahen Teiches

5.600 m<sup>2</sup>

Umrechnungsverhältnis 1:2

1 m<sup>2</sup> Vernässung = 2 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

⇒ Somit ergibt sich ein Verhältnis von

notw. Ausgleichsfläche ↔ vorgesehene Ausgleichsfläche

9.063 m<sup>2</sup> ↔ 9.102 m<sup>2</sup>

Als Ausgleichsmaßnahme für die 2 zu fallenden Bäume

- 1 x Pappel
- 1 x Kastanie

ist die Neuanpflanzung von 4 Winterlinden, entlang des Anliegerweges und des Spielplatzes zu werten (entsprechend Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 30. 4. 1996)!



Kollektivvertrag  
Anwendungsbereich

Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz  
18146 Rostock, Uhlenweg 36, Tel. (0381) 681611 Fax (0381)683037

**AP 23/96**

**Abschätzung der Verkehrslärmbelastung  
im B-Plangebiet Nr. 7  
in Kröpelin**

Auftraggeber: Kröning & Kröning GbR  
Grundstücks- u. Erschließungsgesellschaft  
John-Brinckman-Straße 18  
18209 Bad Doberan

Verantwortlich für die Bearbeitung der Aufgabe:

Dipl.-Ing. Wendlandt



Die Abschätzung umfaßt 5 Seiten

Rostock, den 20.08.96

**Anlage 3 zur Begründung B-Plan 7 Kröpelin**

## 1. Aufgabenstellung

An der Bützower Straße in Kröpelin ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Die vorliegende Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung durch den Verkehr auf der an das Plangebiet grenzenden Landesstraße L 11 stellt die Basis zur Beurteilung der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen dar.

Das Applikationszentrum Akustik wurde mit der Erarbeitung dieser Abschätzung beauftragt.

## 2. Beurteilungsgrundlagen

Auf der Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) auf der L 11 für 1993, welche durch das Straßenverkehrsamt Stralsund zur Verfügung gestellt wurde, und einem Hochrechnungsfaktor von 1,58 für das Prognosejahr 2010 sind die im folgenden dargestellten Verkehrsstärken ermittelt worden. Eine Einbeziehung des Einflusses des Planvorhabens Autobahn BAB 20 auf die Verkehrsentwicklung auf der L 11 konnte nicht erfolgen, weil weder das Planungsunternehmen DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- u. -bau GmbH) noch das Straßenverkehrsamt Stralsund Verkehrsentwicklungsprognosedaten für diesen Straßenabschnitt zur Verfügung stellen können. Durch das Straßenverkehrsamt Stralsund wird nach dem jetzigen Kenntnisstand kein berücksichtigenswerter Verkehrszuwachs auf der L 11 erwartet.

	DTV in Kfz/h	M in Kfz/h		p in %	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1993	3539	212	28	12	6
2010	5592	336	48	12	6

M : Maßgebende stündliche Verkehrsstärke

p : maßgebende Lkw-Anteile in %

Geschwindigkeit : 50 km/h

Steigung : < 5 %

Straßenoberfläche : nichtgeriffelter Gußasphalt

Tabelle 1: Verkehrsbelegungsdaten L 11

Die Geländetopografie ist für die Lärmausbreitung ohne Einfluß.

Aus dem im Bild 1 (Anhang) dargestellten Auszug aus dem B-Plan Nr. 7 wurden die folgenden Abstände der kritischen Immissionsorte IO 1 und IO 2 zur Landesstraße L 11 entnommen. Diese kritischen Immissionsorte beziehen sich auf die im B-Plan eingezeichneten, der L 11 zugewandten Gebäudefassaden.

Abstand L 11 zu	Abstand
IO 1 (WA 1)	22 m
IO 2 (WA 2)	27 m

### 3. Ergebnisdarstellung

Unter den im Pkt. 2 aufgeführten Beurteilungsgrundlagen sind an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 die Beurteilungspegel  $L_T$  für den Tag und die Nacht berechnet und in folgender Tabelle 2 dargestellt worden.

Immissionsort	$L_T$ in dB(A)		Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	61,5	50,8	55	45
IO 2	60,0	49,3		

Anmerkung: Die Berechnungen wurden für eine mittlere Immissionsorthöhe von 3 m durchgeführt.

Tabelle 2: Beurteilungspegel an den kritischen Immissionsorten im Plangebiet

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist festzustellen, daß diese in Abhängigkeit vom Beurteilungszeitraum und vom Immissionsort um ca. 4 - 6 dB(A) überschritten werden.

Zur Verringerung dieser Orientierungswerte sind prinzipiell folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Ihre Umsetzung ist nicht immer möglich und im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Abschätzung nicht beurteilbar.

- Abstandsvergrößerung der Bebauung zur Landesstraße L 11
  - verbunden mit Baulandverlust
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Landesstraße L 11
  - aus verkehrstechnischen Gründen nur in Ausnahmefällen durchsetzbar
- Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles
  - Realisierbarkeit ist zu prüfen (Freiraum, Wegerechte, landschaftsgestalterische Gesichtspunkte)
- Geeignete Grundrißgestaltung innerhalb der Gebäude
  - Verlagerung aller schützenswerten Räume (Wohn- und Schlafräume) auf die dem Verkehrslärm abgewandte Seite der Häuser;
  - Auch an den rechtwinklig zur L 11 gelegenen Gebäudefassaden liegt bereits eine um ca. 3 dB(A) verringerte Lärmimmission gegenüber den parallel zur L 11 gelegenen Fassaden durch die einseitige Abschirmung des eigenen Gebäudes vor.

Sind die genannten Lärmschutzmaßnahmen nicht anwendbar, verbleibt nur der passive Lärmschutz in Form von baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. dem Einsatz von Schallschutzfenstern. Diese Form des Schallschutzes ist die im Sinne einer hohen Wohnqualität ungünstigste Lösung, da eine Belüftung nur über die Fensterzwangsbelüftung erfolgen kann. Entsprechend der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich.

Die an den Immissionsorten berechnete Lärmbelastung stellt an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude die im folgenden dargestellten Anforderungen:

Außenbauteile der der Landesstraße L 11 zugewandten Fassaden der 1. Baureihe		
Lärmpegelbereich III	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ 61 - 65 dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ 35 dB(A)

erf.  $R'_{w, res}$  => erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenwandelementes

Anmerkung: Der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ ist der um 3 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel am relevanten Immissionsort (laut DIN 18005).

Für die Gebäude hinter der 1. Baureihe kann im Rahmen einer Abschätzung keine Aussage zu den erf.  $R'_{w, res}$  getroffen werden.

# BAUUNGSPLAN NR. 7 BÜTZOWER STRASSE -



## PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1964 (RGBl. I, S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung des Investitions- und der Ausweisung und Baulandplanung im Wohnungsbau (Wohnungsbauinvestitions- und Wohnbaulandplanung) vom 11. April 1961 sowie nach § 20 der Landesbauordnung MV (LBO MV) vom 24. 1. 1961 (OVBl. MV Nr. 11, S. 310), wird nach Beschließung durch die Stadtverwaltung Bütscha vom 18. März 1965 und mit Genehmigung des Landesrats der DDR das Baugesamtgebiet Bütscha folgende Kartierung über das Baugesamt Nr. 7 „Bützower Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Zeichnungen (Teil B) genehmigt.

Vormlage: Abwechslungsplan gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 BauZG unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Messungen und Maßstabänderungen vom 11. 1. 1961 (BZBl. I, S. 44).

Es gilt die Verordnung über die baufreie Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21. Januar 1964 (RGBl. I, S. 121), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung des Investitions- und der Ausweisung und Baulandplanung im Wohnungsbau (Wohnungsbauinvestitions- und Wohnbaulandplanung) vom 11. April 1961 (RGBl. I, S. 164) sowie die Verordnung über die Ausweisung im Wohnungsbau und die Kartierung der Baugrundstücke (Wohnungsbauausweisungsverordnung) vom 18. Dezember 1960 (RGBl. I, S. 277).

Kartierung des  
Stadt

- 1. ART (19.1)
- 2. MAS (19.1)
- 3. BAUF (19.1)
- 4. VER (19.1)
- 5. FLA (19.1)
- 6. HALTUN (19.1)
- 7. GR (19.1)
- 8. WA SC DF (19.1)
- 9. MAS SCI NA (19.1)
- 10. S (19.1)

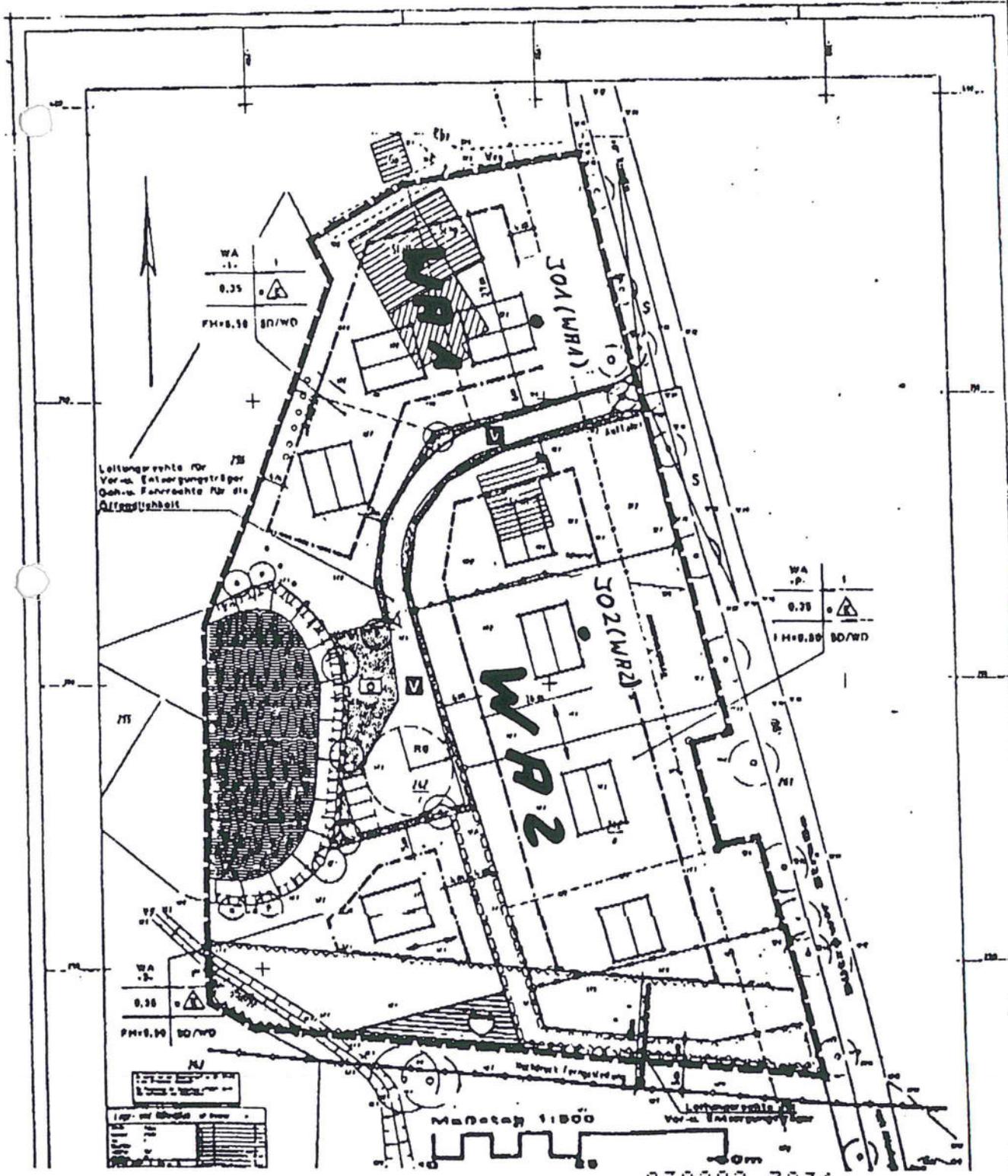


Bild 1

038292 7236