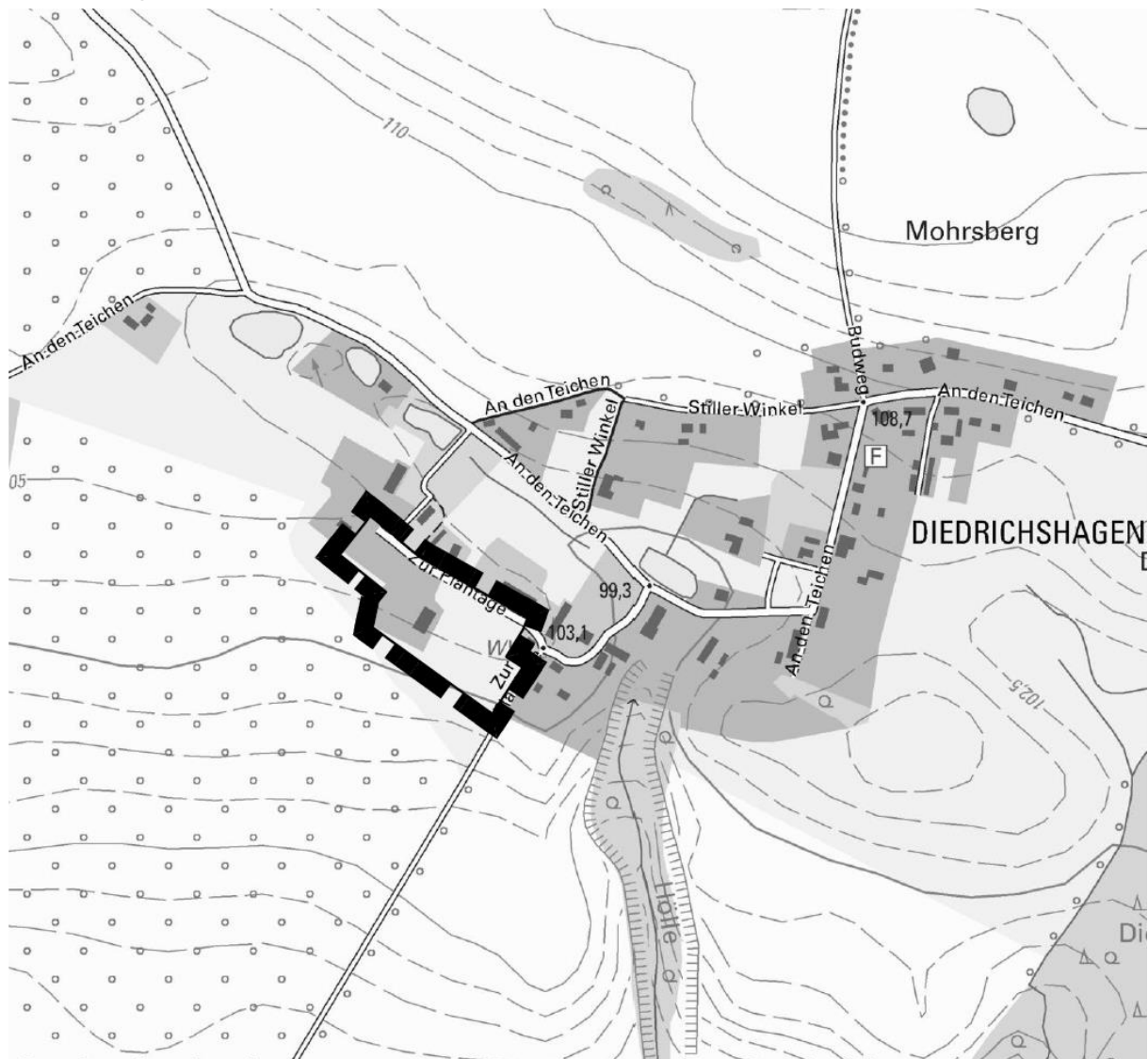


## Übersichtsplan



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

# SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

## über den Bebauungsplan Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“

gelegen nordwestlich und südwestlich der Straßen „Zur Plantage“ und  
südöstlich des Flurstücks 67 der Flur 1, Gemarkung Diedrichshagen

## BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 07.03.2024

Satzung der Stadt Kröpelin über den  
Bebauungsplan Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“

BEGRÜNDUNG – VORENTWURF

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation .....	6
2.2 Baukonzept und Ziele der Planung.....	7
2.3 Verkehrserschließung .....	8
2.4 Flächenbilanz .....	9
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	9
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	10
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	10
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	10
<b>4. Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Sonstiges</b> .....	<b>11</b>
Teil 2 – Umweltbericht.....	12

Planverfasser:



## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 19.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung „Campingplatz Diedrichshagen“ beschlossen.

Damit soll der vorhandene Campingplatz planungsrechtlich gesichert und die Entwicklung nachhaltig gesteuert werden. Der Campingplatz wird seit einigen Jahren als naturnaher Platz am südlichen Ortsrand und am Südhang der Kühlung betrieben. Auf den Flächen befand sich ehemals eine Schweinemastanlage, die komplett entsorgt wurde.

Die Stadt hat die Fläche bereits als Sondergebiet Campingplatzgebiet nach § 10 BauNVO im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesen und leistet damit einen Beitrag zur touristischen Entwicklung der Region um die Kühlung.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Diedrichshagen liegt als Ortsteil der Stadt Kröpelin westlich von Jennewitz an der Landesstraße 11, die von Kröpelin nach Kühlungsborn führt, am Südhang des Höhenzuges der Kühlung. Die landschaftlich reizvolle Umgebung nahe der Ostsee ist als Landschaftsschutzgebiet, Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung und europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,8 ha umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Schweinemastanlage in Diedrichshagen.

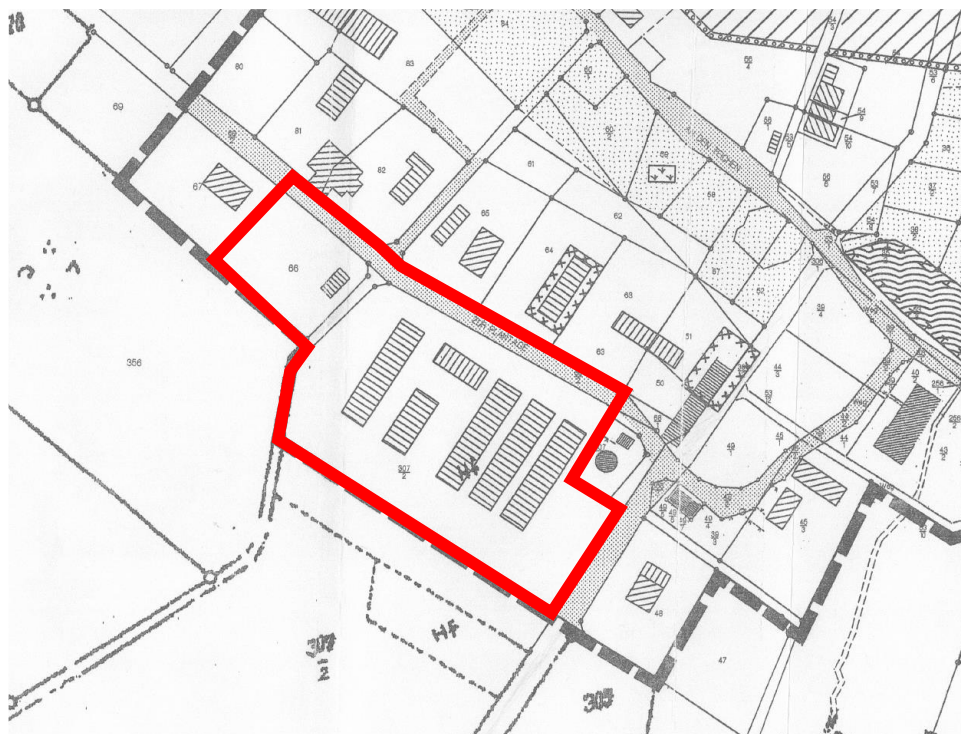


Abb. 1: Ehemaliger Gebäudebestand Schweinemastanlage Diedrichshagen (Quelle: Auszug Abrundungssatzung) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 (rot)



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2024.

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Kröpelin verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Stadtgebiet. Das Aufstellungsverfahren soll allerdings in 2024 zu Ende geführt werden. Die Beteiligung zum Entwurf ist bereits abgeschlossen. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 16 entsprechen den künftigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, der hier bereits ein Sondergebiet Campingplatzgebiet nach § 10 BauNVO ausweist (s. nächste Seite).

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.

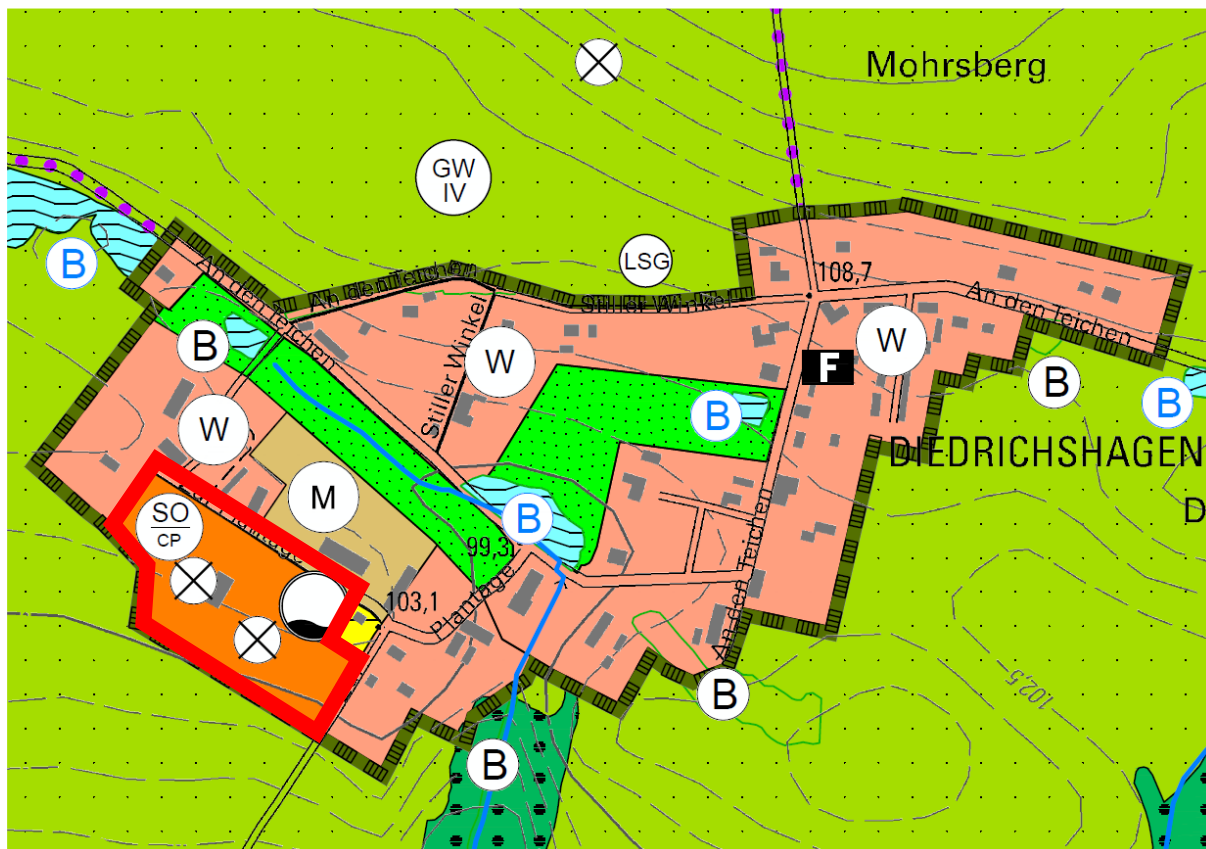


Abb. 3: Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 (rote Umrahmung)

Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Kröpelin ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen. Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Stadtgebiet Kröpelin können nach dem RREP zugeordnet werden:

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

Der Campingplatz in Diedrichshagen fügt sich in den Rahmen der Funktion „sanfter Tourismus und Erholung“ ein.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Haff Vermessung GmbH & Co.KG, Jatznick, Stand: März 2022; die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024 sowie eigene Erhebungen verwendet.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Nach dem Abriss der Schweinemastanlage stellt sich das Campingplatzgelände im östlichen Teil als relativ ausgeräumt dar. Es wird im Wesentlichen von Rasenflächen der Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte eingenommen, die mit einigen Versorgungssäulen erschlossen werden. Im südwestlichen Teil ist im Grenzbereich eine ca. 2 m hohe Böschung vorhanden.

Der westliche Teil ist durch einigen Baumbestand strukturierter. Hier befinden sich die Funktionsgebäude der Anlage, ein Spiel- und ein Reitplatz sowie ein Pkw-Stellplatz. Zwischen dem Mehrzweckgebäude im Zentrum und dem Gastronomie- und Veranstaltungsbereich stehen Mobilheime bzw. einfache Wochenend-/Ferienhütten.

Das Plangebiet wird von der Straße „Zur Plantage“ erschlossen, die sich incl. Fußweg in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Strom- und Trinkwasserleitungen sind in der Straße verlegt. Das Abwasser wird dezentral in einer biologischen Kleinkläranlage gereinigt. Die Stromversorgung erfolgt auch über eine Dach-Photovoltaikanlage auf dem Mehrzweckgebäude.

Im Osten ist ein Grundstück des Zweckverbandes Kühlung mit einer Trinkwasseranlage bebaut. Ein Überplanungserfordernis besteht hier nicht.

Im Südosten und Westen grenzen Grundstücke mit Wohngebäuden an das Plangebiet an. Gegenüber befinden sich im Nordwesten Wohngebäude sowie Brachflächen und Scheunengebäude.

Das ebene Gelände des Plangebietes fällt von Nordosten mit ca. 104 - 105 m ü.NHN nach Südwesten (oberhalb der Böschung) auf ca. 102 – 103 m ü.NHN ab.



## 2.2 Bebauungskonzept und Ziele der Planung

Die städtebauliche Konzeption basiert auf den eingangs genannten und im Aufstellungsbeschluss fixierten Zielstellungen der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der weiteren Entwicklung. Um den erreichten Standard des naturnahen Campingplatzes zu halten und im Sinne des sanften Tourismus zu verbessern, ist ein weiterer Infrastrukturausbau für z.B. Sanitärebereiche und Unterkünfte sowie die Erschließung erforderlich, um die Attraktivität des Platzes weiter zu steigern. Darüber hinaus ist die Verträglichkeit des Campingplatzes mit den umgebenden Wohnnutzungen zu regeln. Dazu wurde u.a. ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ definiert. Demnach dienen die Bauflächen der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte und den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, zur Verwaltung sowie für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Die verschiedenen Sondergebietsflächen bzw. Baufelder für Gebäude wurden in der Planzeichnung nummeriert.

Im Campingplatzgebiet sind im Einzelnen zulässig:

- im SO 1 Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte einschließlich der Versorgungseinrichtungen,
- im SO 2 zusätzlich zu den im SO 1 zulässigen Anlagen die Aufstellung von Wochenendhäusern oder Mobilheimen mit einer Grundfläche von jeweils max. 30 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von max. 4,0 m,
- im SO 3 ein Mehrzweckgebäude,

- in den SO 3, SO 5 und SO 7 Sanitär- sowie sonstige Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes,
- im SO 4 eine Schank- und Speisewirtschaft sowie ein Veranstaltungsbereich,
- im SO 6 ein Gebäude der Campingplatzverwaltung mit max. zwei Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, Pächter, Angestellte des Campingplatzes, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen,
- sowie sonstige Anlagen für sportliche Zwecke und zur Freizeitgestaltung, Einrichtungen zur Bewirtschaftung des Gebietes sowie Kfz-Stellplätze.

Gemäß Betreiberplanung sind derzeit ca. 60 Standplätze für Wohnwagen oder Wohnmobile, ca. 10 Freizeitwohneinheiten und ca. 35 Zeltstandplätze vorgesehen, wobei die Zahlen flexibel gehandhabt werden sollen. Dies lässt die Ausweisung als Campingplatzfläche auch zu.

Die vorhandenen Gebäude werden dem Bestand entsprechend als eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit maximal zulässigen Firsthöhen zwischen 5,0 m (im Bestand auch darunter) und 8,5 m (Mehrzweckhalle, Bestand = 8,10 m) festgesetzt. Für die vorhandenen Gebäude werden mit den Baugrenzen und den festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten vorgehalten. Südlich der Mehrzweckhalle sowie im Osten ist langfristig die Errichtung zusätzlicher Sanitärgebäude geplant.

An der Straße zur Plantage werden Pkw-Stellplätze ausgewiesen.

Der Spielplatz mit dem alten Obstbaumbestand wird als Grünfläche gesichert. Der Reitplatz kann bei Bedarf langfristig für Campingplatzzwecke genutzt werden.

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

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Gestaltung der Außenanlagen. Das Ortsbild soll nicht durch freistehende Gas- oder Öl- oder Müllbehälter beeinträchtigt werden. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer begrüneten Umkleidung, mit Rankgittern oder mit Holzzäunen zu versehen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um die Gäste und die Nachbarschaft vor Lichtemissionen zu schützen. Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße „Zur Plantage“ erschlossen. Diese ist als ländlicher Weg bzw. Dorfstraße mit einem separaten Fußweg ausgebaut, befindet sich allerdings in einem schlechten baulichen Zustand.

Flächen für den ruhenden Pkw-Verkehr von Besuchern sind südlich der Straße im Plangebiet vorhanden bzw. vorgesehen und als Stellplatzflächen festgesetzt.



Der öffentliche Personennahverkehr bietet einige wenige Busverbindungen nach Rerik und Kröpelin. In Kröpelin besteht Bahnanschluss.

Es existiert ein attraktives Radwegenetz für Einheimische und Gäste in die Umgebung, durch die Kühlung und nach Kühlungsborn.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 1,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet Campingplatzgebiet	16222
Grünfläche Spielplatz, privat	331
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1677
<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>18230</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die weitere Planung einzubeziehen. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Grundwasserfassung Kröpelin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnungen für das Trinkwasserschutzgebiet „Kröpelin“ (MV-WSG-1936-04) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung wird in Diedrichshagen über die Dorfteiche abgesichert.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in Diedrichshagen dezentral, da keine zentrale Abwasserentsorgung besteht. Das Abwasser des Plangebietes soll über eine im Plangebiet neu zu errichtende Kleinkläranlage entsorgt werden.

Eine zentrale Regenwasserableitung besteht nicht in Diedrichshagen. Das Niederschlagswasser soll wie bisher dezentral vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Zur Nutzung des Niederschlagswassers, z.B. zur Bewässerung von Grün- und Freiflächen, sollte insbesondere das Wasser der Dachflächen der Gebäude in Zisternen gesammelt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über vorhandene Anschlusskabel der E.DIS AG gewährleistet.

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

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

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Straße „Zur Plantage“ gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die alten Stallanlagen wurden zurückgebaut. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

#### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden und von diesem ausgehenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden. Im Umfeld des Campingplatzes sind Wohngebäude vorhanden. Daher ist es ein Anliegen der vorliegenden Planung, eine Vereinbarkeit der Campingplatznutzung mit der Umgebung zu gewährleisten.

Zum Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (enosite GmbH „Campingplatz und Ferienhof Diedrichshagen – Schalltechnischer Nachweis für den Imbissbetrieb und Veranstaltungen auf dem Campingplatz und Ferienhof Porm UG-18236 Diedrichshagen“, Rerik 2021). In dem Gutachten wurden die Auswirkungen des Imbiss mit Terrasse/Biergartenbetrieb, der Kleinkunstbühne, von Einzelveranstaltungen, von Parkplatzflächen, der An- und Abreise u.a. nach der TA Lärm, der Freizeitlärm-Richtlinie, der Parkplatzlärmstudie usw. im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanung untersucht.

Neben der Campingplatznutzung finden gelegentliche Kleinkunst- bzw. Musikveranstaltungen zur Unterhaltung der Gäste statt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass

- beim Imbiss mit Terrasse die Immissionsrichtwerte in der Umgebung unterschritten werden und nur zwischen 22 und 23 Uhr an einem Immissionspunkt am Gebäude des Campingplatzeigentümers selbst (Zur Plantage Nr. 10) eine geringfügige Überschreitung von 1,1 dB(A) festgestellt wurde;
- bei der Kleinkunstbühne bei Einhaltung der zulässigen Veranstaltungstage und -dauer die Immissionsrichtwerte in der Umgebung einschließlich der An- und Abreise von Gästen unterschritten werden;
- bei Einzelveranstaltungen die Immissionsrichtwerte in der Umgebung unterschritten werden und nur zwischen 22 und 23 Uhr an einem Immissionspunkt am Gebäude des Campingplatzeigentümers selbst eine geringfügige Überschreitung von 0,6 dB(A) festgestellt wurde.

Die Schallimmissionsprognose ist auf der Basis der vorliegenden Planung zu aktualisieren.

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

#### **5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Gemeindestraße in privatem Besitz. Die Planungskosten werden vom Campingplatzbetreiber übernommen. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

#### **6. Sonstiges**

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten

Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sollte zukünftig ein Umbau oder Abriss der Mehrzweckhalle vorgesehen sein, ist im Vorfeld eine eingehende Untersuchung des Gebäudes auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durch eine fachkundige Person durchzuführen und zu dokumentieren; ggf. sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Die Untersuchung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Dokumentation und Bewertung sind der Behörde vorzulegen. Der Abriss ist erst mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin, Markt 1 in 18236 Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

## Teil 2 - Umweltbericht

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

Der vollständige Umweltbericht wird separat als externe Anlage zum *Entwurf* des Bebauungsplanes Nr. 16 erarbeitet (Freiraum & Landschaft, Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann, Wismar). Die dann ermittelten Festsetzungen und Hinweise werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wird auf die separaten Dokumente zum Vorentwurf der Umweltprüfung mit der Bestandsaufnahmekarte der Biotoptypen sowie auf die separat erstellte „Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange“ (Umwelt und Planung, Dr. Michael Giersberg, Stülow, 2021) verwiesen.

Kröpelin, den .....

.....  
Der Bürgermeister