

# **STADT KRÖPELIN**

Bebauungsplan Nr. 14

"Wohnpark Wismarsche Straße"

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand  
09.02.2021

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
REGION ROSTOCK**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,  
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

[jana.schmidt@stadt-kroepelin.de](mailto:jana.schmidt@stadt-kroepelin.de)  
Stadt Kröpelin  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Bearbeiter:  
Herr Butschkau  
Tel. 0381-331 89 450

E-Mail:  
[poststelle@afrr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	02.11.2020	110-506.61-058/B 14	89463	08.12.2020

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Textteil (Entwurf, Stand: 24.07.2020)
- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Entwurf, Stand: 24.07.2020)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan:

### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für den Mietswohnungsbau (tlw. sozialverträglich belegungsgebunden für einkommensschwache und Haushalte mit mittlerem Einkommen) auf einem innerstädtischen Standort westlich des Stadtzentrums mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen zur Abdeckung einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Marktsegment durch Ausweisung allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA 1-3).

Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 0,85 ha, davon 0,73 ha WA.

Die Stadt Kröpelin verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

### 2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

**3. Ergebnis der Prüfung**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 27.05.2020 zum Vorentwurf des B-Plans, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.

Zum Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2\_027/20 erfasst.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Janßen  
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
bauleitplanung@lkros.de

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und zum Umweltbericht aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben werden.

Die Stellungnahme vom 27.05.2020 ist im Folgenden beigefügt. Sie kommt zum gleichen Prüfungsergebnis. Die Entwicklungsabsicht der Stadt wird dort ausdrücklich begrüßt. Ansonsten ist lediglich die Begründung ausführlicher. Auf eine Erläuterung wird daher verzichtet. Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
REGION ROSTOCK**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,  
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

[jana.schmidt@stadt-kroepelin.de](mailto:jana.schmidt@stadt-kroepelin.de)

Stadt Kröpelin  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

e-mail:  
[poststelle@afrr.mv-  
regierung.de](mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	08.04.2020	110-506.61-058/B 14	89463	27.05.2020

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans  
Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin, Landkreis  
Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Textteil  
(Vorentwurf, Stand: 17.02.2020)
- Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand: 17.02.2020)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan:

#### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen im Wesentlichen für die Errichtung von Mietwohnungen (tw. sozialverträglich belegungsgebunden für einkommensschwache und Haushalte mit mittlerem Einkommen) zur Abdeckung einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Wohnungsmarktsegment durch Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO (WA 1-3) auf einen innerstädtischen Standort mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Kröpelin.

Die Stadt Kröpelin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, hat aber am 07.11.2019 die Aufstellung eines solchen beschlossen.

Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 0,85 ha (davon 0,73 ha WA).

#### 2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und

s. Abwägung zur Stellungnahme vom 08.12.2020

des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Kröpelin wird im RREP als Grundzentrum festgelegt. Die Gesamtkarte des LEP und die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP stellen für die Stadt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) dar, die RREP-Grundkarte außerdem ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend Programmsatz G 3.1.3 (1)/(4), Tourismusentwicklungsraum.

Das Plangebiet liegt lt. Grundkarte des RREP in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kröpelin.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, und Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

### 3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange kann festgestellt werden, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin zur Vorbereitung von neuen Wohnbauflächen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel, westlich des Kröpeliner Stadtzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zur in der Wismarschen Straße vorhandenen Wohnbebauung nachfragegerecht ein neues Wohngebiet für den Mietwohnungsbau zu entwickeln. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch Wohnbebauung geprägt.

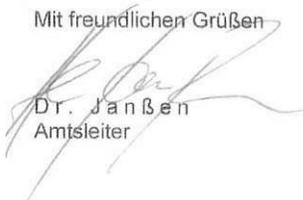
Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MMR, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die beabsichtigte Planung erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Kröpelin in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, SPNV usw.).

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planung wird im Amt unter der ROK-Nr. **2\_027/20** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Janßen  
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:  
Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
[bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de)

s. Abwägung zur Stellungnahme vom 08.12.2020

**Landkreis Rostock**Der Landrat  
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Markt 1  
18236 KröpelinBei Rückfragen und Antworten:  
Außenstelle Bad DoberanIhr Zeichen:  
Unser Zeichen: 058(058n)BP1400-  
E200724Name: Herr Dr. M. Vikenty  
Telefon: 03843/755-61131  
Zimmer: U2.12

Datum: 17.12.2020

Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wis-  
marsche Straße“;  
Regelverfahren

Entwurfsstand: 24.07.2020

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des  
Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellung-  
nahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.  
Die Stadt Kröpelin beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr.14 neue Wohn-  
baustandorte für eine Bebauung mit Mietwohnungen städtebaulich vorzubereiten.

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich und setzt drei Allgemeine Wohnge-  
biete fest. Der Bebauungsplan enthält neben dem Kartenteil Nutzungsschablonen,  
textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

2.  
Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan stellt die Stadt für das Plangebiet erstmals auch  
einen Flächennutzungsplan auf. Aus der Tatsache, dass es für das Gebiet der ehe-  
maligen Gemeinde Jennewitz schon einen Teilflächennutzungsplan gibt, leitet sich  
nicht ab, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8  
(4) BauGB vorliegen. Es gab keine Zuständigkeitsänderung für die Aufstellung von  
Flächennutzungsplänen, die die Stadt Kröpelin in der Vergangenheit daran hinderte,  
für den Gemeindeteil, in dem das Plangebiet liegt, einen F-Plan aufzustellen. B-Plan  
und F-Plan werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Zum Entwurf

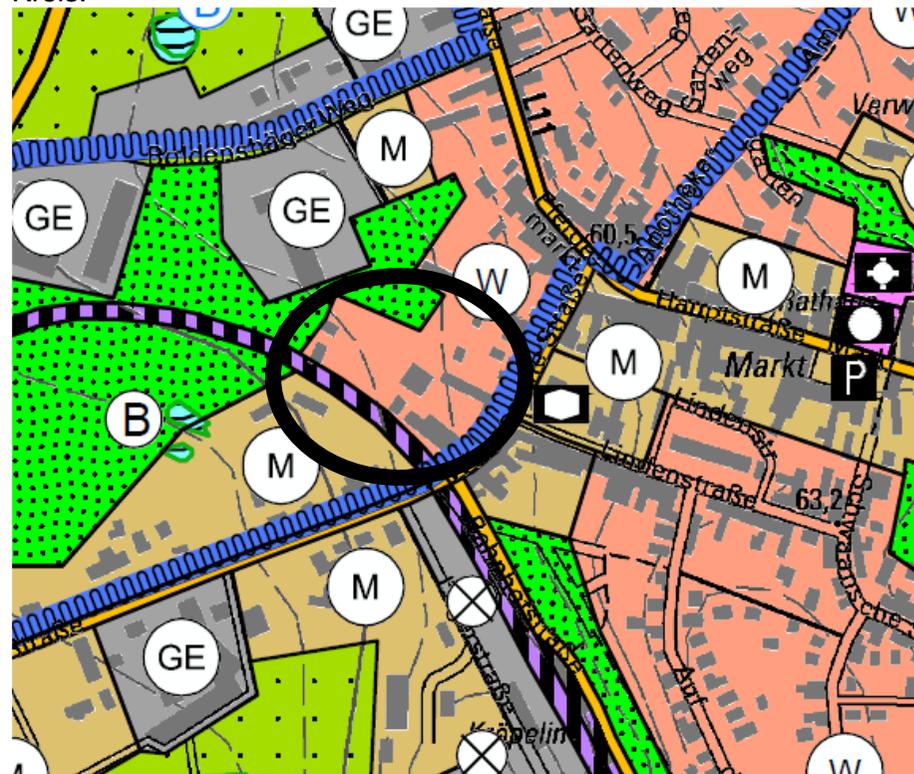
1

zu 1.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 07.11.2019 die Aufstel-  
lung 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 Bebau-  
ungsplanes werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der  
entsprechende Vorentwurf soll in der Stadtvertretung am 25.02.2021  
gebilligt werden. Nachstehend der Auszug aus dem Vorentwurf des Flä-  
chennutzungsplanes Kröpelin, Plangebiet B-Plan 14 im schwarzen  
Kreis:





- Umweltamt Amt 66
  - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 10.12.2020
  - 662 Untere Wasserbehörde vom 05.11.2020
  - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 16.11.2020
  - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 10.12.2020

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fink  
Amtsleiter

Anlagen: Stellungnahmen der Fachbehörden

zu 4.

Für flachgeneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sollen keine Materialien und Farben vorgegeben werden, da diese im Ortsbild keine wesentliche gestalterische Wirkung entfalten. An den getroffenen Festsetzungen wird daher festgehalten.

zu 5. und 6.

Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

058(058n)BP1400

**Landkreis Rostock**  
Der Landrat  
Kreisordnungsamt  
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

**Planungsamt****SG Bauleitplanung**

Im Hause

Bei Rückfragen und Antworten:  
Außenstelle Bad DoberanIhr Zeichen:  
Unser Zeichen: II 32 3 02

**Name:** Herr Kurths  
**Telefon:** 03843 – 755 32302  
**Telefax:** 03843 – 755 32812  
**E-Mail:** Ralf.Kurths@LKR0S.de  
**Zimmer:** II 22

**Datum:** 09.11.2020

**Stellungnahme als TÖB zum B-Plan-Entwurf Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ in der Stadt Kröpelin**

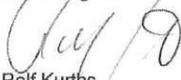
Sehr geehrte Frau Baltzer,

zu dem oben eingereichten Entwurf des B-Plan Nr. 14 (058BP1400) „Wohnpark Wismarsche Straße“ in der Stadt Kröpelin erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes die fachliche Zustimmung bei Einarbeitung folgender Auflage:

**Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges hat in den Bereichen WA 1 und 2 baulich zu erfolgen.**

Begründung: Die FF Kröpelin verfügt über keine Drehleiter DLK 23/12 zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

  
Ralf Kurths  
Sachbearbeiter  
Brandschutz

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die Zustimmung erfolgt.

Die nebenstehend genannte Anforderung muss im Rahmen der Objektplanung erfolgen und ist durch die Vorhabenträger zu gewährleisten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Erfüllung der brandschutz- bzw. baurechtlichen Erfordernisse nicht entgegen.

**Untere Denkmalschutzbehörde**  
- des Landkreises Rostock -

Az.: 08015-20-133

Auskunft erteilt: Herr Schacht

09.12.2020

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

**Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) und 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V**

Vorhaben: 058(058n)BP1400-E200724: B-Plan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" der Stadt Kröpelin;  
Entwurf: 24.07.2020

Bauort: Kröpelin, Wismarsche Straße 24, 26

Lage: Gemarkung Kröpelin, Flur 12, Flurstück 877/1

**Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.**

Die bodendenkmalpflegerischen Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Schacht, Tel.: 03843/755-63302; E-Mail: Alexander.Schacht@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

Schacht

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 10.12.2020  
Unser Az: 66.0-51.10.10-1-344

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058(058n)BP1400-E200217  
Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über den B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“  
Vorhabensträger: Stadt Kröpelin

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

1. Artenschutz  
Es wurden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG bei Erhalt der Bäume nachgewiesen. Nunmehr ist der überwiegende Baumbestand (mit Nistkästen) entfernt worden. Es sind die entsprechenden Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, ggf. zur entsprechenden Naturschutzgenehmigung nachzuweisen.
2. Öko-Konto
  - a. Der Ausgleich, hier die Inanspruchnahme eines Öko-Konto, ist in die Festsetzungen, mindestens in die Hinweise aufzunehmen.
  - b. Es hat mindestens die verbindliche Reservierung vor Satzungsbeschluss vorzuliegen. Sie ist hierher nachzuweisen.
3. Obstgehölze  
Soweit Obstbäume als Ersatzpflanzungen anerkannt werden sollen, sind hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten zu verwenden. Dies ist in den Festsetzungen entsprechend aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

#### Zu 1.) Artenschutz

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Situation wurde durch den Artenschutzgutachter nachvollzogen. Zwischenzeitlich wurden im Zuge der Baufeldfreimachung 3 von 10 Bäumen mit Nistkästen außerhalb der Brutzeit der betroffenen Brutvogelarten gerodet. Die Nistkästen wurden im zeitlichen Zusammenhang mit der Rodung im Verhältnis 1:2 durch geeignete Nisthilfen ersetzt und im Umfeld des Eingriffs fachgerecht an Bäumen angebracht. Der Ersatz erfolgte damit fristgerecht, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Tragen kam. Die Dokumentation der Ersatzmaßnahme wurde der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

#### Zu 2.) Öko-Konto

a) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Inanspruchnahme des Öko-Kontos wird unter *Hinweise* aufgeführt.

b) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die verbindliche Reservierung wurde der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

Zu 3.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung zu den Ersatzpflanzungen wird entsprechend ergänzt.

Umweltamt  
SG Wasser und Boden

Güstrow, 05.11.2020

Amt für Kreisentwicklung  
SG Bauleitplanung

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“**

**Reg.Nr.: 058(058n)BP1400**

**Arbeitsstand: Entwurf 24.07.2020**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum o.g. Entwurf keine Einwände. Die Forderungen der Ausgangsstellungnahme vom 22.04.2020 bleiben weiterhin bestehen.

Gez. Ilona Schullig

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände bestehen.

Die Stellungnahme vom 22.04.2020 ist im Folgenden dieser Abwägungsübersicht beigefügt.

Umweltamt  
SG Wasser und Boden  
hier: Teil Wasser

Güstrow, 22.04.2020

Amt für Kreisentwicklung  
SG Bauleitplanung

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ Kröpelin  
Reg.Nr.: 058(058n)BP1400-66200  
Arbeitsstand: Vorentwurf 17.02.2020**

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung der baulichen Anlagen greift das Satzungsrecht des Zweckverbandes KÜHLUNG.  
In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob die angedachte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das zentrale Regenwassernetz hydraulisch möglich ist.

Aufgrund der örtlichen Lage des B-Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Kröpelin wird bereits jetzt schon darauf verwiesen, dass die unter Punkt 3.5 aufgezeigte Verwertung der belasteten Böden mit der Klassifizierung Z1 und Z2 innerhalb des Plangebietes seitens der unteren Wasserbehörde nicht gestattet wird.

#### **Vorbeugender Gewässerschutz**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

#### **Allgemeine Hinweise:**

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Gez. Ilona Schullig

## Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Einleitung von Regenwasser in den bestehenden Regenwasserkanal in der Wismarschen Straße ist grundsätzlich möglich. Die weitere Konkretisierung (z.B. Abflussmengen) erfolgen im Zuge der fortschreitenden Vorhabenplanung.

Die nebenstehend genannten Anforderungen werden in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der Altlastensanierung zu beachten. Das aktualisierte Altlastengutachten sieht allerdings schon den Einbau von Z0 Material vor.

Die nebenstehend genannten gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Beachtung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Die nebenstehenden Anforderungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 16.11.2020  
Unser Az: 66.0-51.10.10-1-344

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058(058n)BP1400-E200217**

**Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über den B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“  
Vorhabensträger: Stadt Kröpelin**

Entsprechend der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 06.05.2020 wurde ein überarbeitetes / erweitertes Gutachten zur Situation des Bodens im Bereich des B-Plans vorgelegt.

Das aktuelle Gutachten „Orientierende Untersuchung nach §3 (3) BBodSchV und Detailuntersuchung nach §3 (4) BBodSchV / Bauvorhaben: 18236 Kröpelin, Wismarsche Straße 24-34 / Neubau Wohnhauskomplex / Erschließung B-Plan 14“ des H.S.W. Ingenieurbüros vom 18.08.2020 belegt eine nahezu flächendeckend hohe Belastung mit den Schadstoffen PAK<sub>16</sub> (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und Zink.

Im Entwurf des B-Plans (Kapitel 3.5) sind die erforderlichen Maßnahmen korrekt erfasst und bewertet. Demnach ist im Bereich der zu errichtenden Gebäude und der Einrichtungen zur Infrastruktur (Zufahrten, Wege, Leitungstrassen, etc.) der kontaminierte Boden im Rahmen der Baumaßnahmen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Im nicht mit Gebäuden überplanten nordwestlichen Grundstücksteil wird eine Abdeckung mit einer 0,65 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens erforderlich. Es ist nachweislich unbelasteter Boden (Z0 lt. LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ / Stand: 05.11.2004) zu verwenden. Der Boden muss auch die Vorsorgewerte und die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhalten. Die Nachweise sind vom Anlieferer des Bodens einzuholen und der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Dokumentation aller erfolgten bodenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen zu übergeben.

All diese Maßnahmen sind mit einer fachgutachterlichen Begleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass kontaminiertes Material sicher erkannt und entsprechend verwertet / entsorgt wird.

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf die bisher vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse. Sollten sich bei den geplanten und angekündigten Grundwasseruntersuchungen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser ergeben, macht sich eine Neubewertung erforderlich.

Hinweis:

Bodenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen nach den Regelungen des BBodSchG werden vom Landrat des Landkreises als untere Bodenschutzbehörde getroffen. Ich bitte um Änderung / Richtigstellung in der Planzeichnung.

gez. Hadler

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan die Erfordernisse aus dem Altlastengutachten korrekt erfasst und bewertet. Die weiteren Anforderungen werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen beachtet und umgesetzt.

Die fachgutachterliche Begleitung wird durch die Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer umgesetzt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 10.12.2020  
Unser Az: 66.0-51.10.10-1-344

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058(058n)BP1400-E200217**

**Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über den B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“**

**Vorhabensträger: Stadt Kröpelin**

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 25.05.2020 wurde eine in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange des Planvorhabens überarbeitete Version der Begründung zusammen mit der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Lärmschutz Seeburg vom 23.07.2020 vorgelegt.

Die Schalltechnische Untersuchung geht, anders als in der Planzeichnung dargestellt, von fünf statt vier Baufeldern aus. Dies hat allerdings keine Auswirkungen auf das Ergebnis der gutachterlichen Betrachtungen.

Die durch den Gutachter erarbeiteten schlüssigen Festsetzungsvorschläge wurden größtenteils sinngemäß in den Textteil des Planentwurfs aufgenommen. Auf einige Alternativen bzw. Vorschläge für Ausnahmen wurde verzichtet.

**Hinweise:**

In die Festsetzung 5.6 sollten Kinderzimmer als schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 aufgenommen werden.

Bezüglich der unterschiedlichen Anzahlen der Baufelder in der Schalltechnischen Untersuchung und in der Planzeichnung, empfehle ich entweder eine Korrektur des Gutachtens vorzunehmen oder einen Hinweis in die Begründung des B-Plans aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unterschiedliche Anzahl der Baufenster keine Auswirkungen auf die Aussagekraft des Gutachtens und auf die Rechtmäßigkeit der Festsetzungen haben. Der Grund für die Abweichung ist der Umstand, dass das Lärmgutachten zu einem früheren Zeitpunkt der Planung erarbeitet wurde. Die Alternativen bzw. Ausnahmen werden für das Baufeld WA 3 im Teil B nachgetragen.

Die unterschiedliche Anzahl der Baufelder wird in der Begründung erklärt.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg**



SIALU Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadt Kröpelin  
Markt 1  
18236 Kröpelin

bearbeitet von: Marcel Stehle  
Telefon: 0381 331-67122  
E-Mail: marcel.stehle  
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: SIALUMM – 12z-158/20  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 08.12.2020

**Satzung der Stadt Kröpelin über den B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“  
Ihr Schreiben vom 02.11.2020**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Bodenschutz

Über das Vorhaben soll die Umnutzung und Neubebauung des ehemaligen Gewerbestandortes „Betonwerk Kröpelin“ zur Herstellung von Betonsegmenten für Kläranlagen zu Wohnzwecken planungsrechtlich geregelt werden. Nach Auswertung der Gutachten „Orientierende Untersuchung nach § 3 (3) BBodSchV und Detailuntersuchung nach § 3 (4) BBodSchV / Bauvorhaben: 18236 Kröpelin, Wismarsche Straße 24-34 / Neubau Wohnhauskomplex / Erschließung B-Plan Nr. 14“ des H.S.W. Ingenieurbüros vom 18.08.2020 weist das Grundstück eine nahezu flächendeckend hohe Belastung mit den Schadstoffen PAK<sub>16</sub> (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und Zink auf. Aufgrund der Art und Lage der Schadstoffe im Boden sowie der Lage in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Kröpelin in relativer Nähe zur TWSZ II sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Bezug auf die angestrebte Nutzung bzw. in Bezug auf die Trinkwasserbetroffenheit Nachuntersuchungen erforderlich. Im Textteil zum Entwurf des B-Plans (Kapitel 3.5) sind die erforderlichen Maßnahmen korrekt erfasst und bewertet.

Bodenschutzrechtliche Anforderungen an den B-Plan:

1. Die im Kap. 3.5 zusammengefassten Maßnahmen sind im Plan-Entwurf Teil B zu nennen und die Geltungsbereiche hierfür im Plan darzustellen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die in der Begründung genannten Maßnahmen korrekt erfasst und bewertet wurden.

zu 1.

Aus dem Altlastengutachten geht hervor, dass noch Nachuntersuchungen (Grundwasser) und begleitende Untersuchungen während der Bauphase notwendig sind. Daraus können noch weitere Maßnahmen abgeleitet werden. Schon jetzt konkrete Maßnahmen festzusetzen, ist daher nicht angezeigt, da so ggf. nicht alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen erfasst werden. Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird jedoch gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Teil A ergänzt.

2. Im Rahmen jeglicher Tiefbauarbeiten (Bereich der zu errichtenden Gebäude und der Einrichtungen zur Infrastruktur wie Zufahrten, Wege, Leitungstrassen, etc.) ist zu gewährleisten, dass
- entnommener kontaminierter Boden ordnungsgemäß und schadlos verwertet bzw. entsorgt wird,
  - nur nachweislich unbelasteter Boden (ZO lt. LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ / Stand: 05.11.2004) zur Andeckung bzw. Auffüllung verwendet wird. Der Boden muss auch die Vorsorgewerte und die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhalten. Die Nachweise sind vom Anlieferer des Bodens einzuholen.
  - die Maßnahmen mit einer fachgutachterlichen Begleitung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass kontaminiertes Material sicher erkannt und entsprechend verwertet/ entsorgt wird. Der unteren Bodenschutzbehörde ist eine Dokumentation aller erfolgten bodenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen zu übergeben.
  - die Sicherung der Altlastflächen durch die Bodenandeckung bzw. -austauschmaßnahmen vor Aufnahme der Nutzung zu Wohnzwecken abgeschlossen wurde.
3. Die Nachuntersuchungen des anstehenden Grundwassers sind entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens H.S.W. vom 18.08.2020 zu den nächstmöglichen Grundwasserhochständen im Frühjahr 2021 durchzuführen. Sollten sich bei den Grundwasseruntersuchungen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser ergeben, macht sich eine Neubewertung erforderlich.

#### Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 850 m nördlich betreibt die AgriKultur Kröpelin GmbH eine Milchviehanlage mit 2.196 Rinderplätzen und 323 Kälberplätzen sowie eine Gülleanlage mit 31.878 m³ Gülle.

Die AgriKultur Biogas Kröpelin GmbH betreibt in einer Entfernung von 1.000 m nördlich eine Biogasanlage mit einer Durchsatzleistung von 127,5 t/d und einer Rohgasproduktionskapazität von 2,29 Mio. Nm³/a, ein Biogas-BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 1.486 kW sowie ein Biogaslager mit einem Fassungsvermögen von 5,07 t.

Bezüglich dieser 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.

In unmittelbarer Nähe (ca. 1.000 m Entfernung) zur bestehenden Wohnbebauung befindet sich ein Windpark, der hinsichtlich der Schallimmissionen die gesetzlichen Immissionsrichtwerte in Höhe von 40 dB(A) nachts für die bislang vorhandenen, maßgeblichen Immissionsorte einhält.

Im Falle der Realisierung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 14 rücken die zusätzlichen, neuen Wohnhäuser an den Windpark heran. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es dann nicht mehr zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte kommen kann. In diesem Fall sind Rechtsstreitigkeiten zu befürchten. **Das StALU MM hat aus diesem Grund erhebliche Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Die schalltechnische Untersuchung vom 23.07.2020 stellt die Belastung durch die vorhandenen WEA dar und kommt zu dem Ergebnis, dass bei gleichzeitigem Betrieb von Arbeiten auf dem nahegelegenen Gelände der Firma C-R Transporte Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A)**

zu 2.

Die nebenstehenden Hinweise und Anforderungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beachtung obliegt den Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern.

zu 3.

Die nebenstehend genannten Anforderungen sind bereits Bestandteil des Altlastengutachtens und werden beachtet.

Innerhalb des Einflussbereichs der Rinderanlage und der Biogasanlage liegt nördlich vom Plangebiet nahezu die gesamte Ortslage Kröpelin mit der Schwerpunktnutzung Wohnen. Es ist davon auszugehen, dass die Belastung durch die nebenstehend genannten Emissionen geringer ausgeprägt sind als in dem Großteil der vorhandenen Wohnbebauung. Diese werden daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zusätzlich gesondert betrachtet.

Die vorhandenen Windkraftanlagen wurden bezüglich der Auswirkungen auf das Plangebiet sowohl im Schallgutachten als auch bei den Festsetzungen betrachtet. Die Stadt hat aufgrund der Gesamt - Immissionsberechnung mit besonderen Festsetzungen für das betroffene Wohngebiet WA 3 reagiert, da es hier zusammen mit der vorhandenen Gewerbenutzung um die nebenstehend genannte Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) kommt.

resultieren. Aus diesem Grund wird in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, Schallminderungsmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden als Festlegungen direkt in den B-Plan mit aufzunehmen. Dieser Empfehlung wird durch das StALU MM gefolgt. Darüber hinaus werden für die neue, heranrückende Wohnbebauung weitere passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern sowie die Planung der sensiblen Räume in windparkabgewandter Richtung zur sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Rahmen der Festlegungen des B-Planes empfohlen.

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen zum Vorhaben keine abfallrechtlichen Bedenken.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

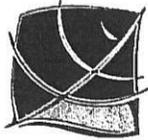
Im Auftrag



Silke Krüger-Piehl

Die nebenstehend genannte Festsetzung eines Lärmschutzwalles wurde lediglich bezüglich des Schienenverkehrs in die städtebauliche Alternativenprüfung einbezogen. Aufgrund der beengten räumlichen Situation und der Nähe zur Bahnanlage wurde diese Alternative allerdings zu Gunsten der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine abfallrechtlichen Bedenken bestehen und sonstige Belange des StALU nicht betroffen sind.



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan • Neue Reihe 46 • 18209 Bad Doberan

### Forstamt Bad Doberan

**Stadt Kröpelin**  
**Bauamt**  
**Markt 1**  
**18236 Kröpelin**

Bearbeitet von: Herrn Köppen  
Telefon: 0 3 82 03/22 63-0  
Fax: 0 3 99 4 / 23 54 22  
E-Mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-57/2020  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 11. Dezember 2020

Anlage: 1

#### forstrechtliche Stellungnahme

hier: **Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - Entwurf v. 24.07.2020**

- Ihr Schreiben vom 02.11.2020 - Posteingang 05.11.2020

Sehr geehrte Frau Schmidt,

soweit sich das Vorhaben „Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - Entwurf v. 24.07.2020“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **keine forstrechtlichen Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

#### **Entscheidung:**

Entsprechend § 10 LWaldG<sup>1</sup> wird für das geplante Vorhaben „Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - Entwurf v. 24.07.2020“ das **Einvernehmen erteilt**.

#### **I. Begründung:**

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das zuständige Forstamt sein Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 14 erteilt und keine forstrechtlichen Belange berührt sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen.

Gemäß § 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

1. Waldbetroffenheit:

Das in den vorliegenden Unterlagen geplante Vorhaben wurde auf forstrechtliche Belange geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass zum aktuellen Zeitpunkt innerhalb und um das geplante Vorhaben im Umkreis von 30 m kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG vorkommt. Aus diesem Grund sind zum aktuellen Zeitpunkt im Sinne des § 20 LWaldG keine Gefahren für die geplanten baulichen Anlagen durch den Wald sowie Gefahren durch die baulichen Anlagen für den Wald festzustellen. Weiterhin konnten auch keine Beeinträchtigungen auf den in der Nähe befindlichen Wald festgestellt werden.

2. Hinweis:

Wie bereits mit der forstrechtlichen Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, wurde bei der Begehung zum Vorentwurf auf der westlich angrenzenden Fläche zum dargestellten Geltungsbereich des o.g. B-Planes punktueller Aufwuchs durch Sukzession festgestellt, der zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der Größe und des Zusammenhangs noch kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG darstellt. Sollte eine Bewirtschaftung des genannten Bereiches weiterhin unterbleiben, besteht die Gefahr, dass sich in den nächsten Jahren in diesem Bereich Wald im Sinne des § 2 LWaldG entwickelt. Darüber hinaus wurde bereits auf der in unmittelbarer Nähe befindlichen Fläche Wald im Sinne des § 2 LWaldG festgestellt (siehe Karte).

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Köppen unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Pencz  
Forstamtsleiter

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist im Plangebiet bzw. angrenzend kein Wald vorhanden.

Die Gemeinde nimmt die Brachflächenproblematik auf dem angrenzenden Grundstück zur Kenntnis und empfiehlt eine nachbarschaftliche Abstimmung.



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Hamburg/Schwerin

Eisenbahn-Bundesamt, Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg  
Per Email

Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Frau Jana Schmidt  
Bauamt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

**Bearbeitung:** Silke Gappa  
**Telefon:** +49 (40) 23908-164  
**Telefax:** +49 (40) 23908-5399  
**E-Mail:**  
sb1-hmb-swn@eba.bund.de  
**Internet:** www.eisenbahn-bundesamt.de  
**Datum:** 15.12.2020  
**EVH-Nummer:** 256039

**Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)**  
57123-571pt/014-2020#243

**Betreff:** BP Nr. 14 "Wohnpark "Wismarsche Straße"  
**Bezug:** Ihr Anschreiben zur Beteiligung vom 02.11.2020, Ihre Email vom 03.11.2020  
**Anlagen:** 0

Sehr geehrte Frau Schmidt,

das im Betreff bezeichnete Schreiben wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Das im Betreff bezeichnete Plangebiet liegt in Annäherung an der Eisenbahnstrecke Nr. 6921 (Wismar – Rostock Hbf). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

Es ergeht folgende Stellungnahme:

- 1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Hausanschrift:  
Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg  
Tel.-Nr. +49 (40) 23908-0  
Fax-Nr. +49 (40) 23908-5399  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1599  
Leitweg-ID: 991-11203-07

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus planrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Es sind keine planrechtlichen Verfahren anhängig.

- 1) Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
- 2) Beim Einsatz von Kränen und Hebeegeräten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen
- 3) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
- 4) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien AG, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.

Diese Stellungnahme wird gemäß Ihrer Bitte elektronisch übermittelt und trägt deshalb keine Unterschrift.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Silke Gappa

Die Auflagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die nebenstehenden Anforderungen wurden bereits im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (Verzicht auf Lärmschutzwall, bauliche Anbindung des Baugebiets an die Wismarsche Straße).

Die Hinweise zur Baustellenabwicklung werden zur Kenntnis genommen und durch die Baubetriebe berücksichtigt.

Die Emissionen der Bahn wurden u.a. im Immissionsgutachten berücksichtigt.

Im Planbereich sind keine weiteren Bahnflächen vorhanden. Die Beteiligung des Eisenbahnbundesamt als Planfeststellungs- und Prüfbehörde wurde daher als ausreichend erachtet.

Ihr Wasser. Unser Wert.



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG · Kammerhof 4 · 18209 Bad Doberan

Stadt Kröpelin  
Markt 1  
18236 Kröpelin

## Ansprechpartner

Name	Norman Trapp
Zeichen	T5110
Telefon	038203 713-510
Fax	038203 713-10
Email	n.trapp@zvk-dbr.de

PK	Interner Vermerk	Vorgang	Balag	Datum
1025738	STEL T - 1.1 T	B-Plan		07.12.2020

**Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße"**  
Entwurf vom 24.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Belange des Zweckverbandes KÜHLUNG geben wir folgende Stellungnahme ab.

Das Grundstück verfügt über Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse. Weitere herzustellende Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung gerade im Bezug auf Niederschlagswasser mit dem ZVK abzustimmen.

Der ZVK wird dem Erschließungsträger einen Vertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB anbieten. Danach sind die zusätzlich zur Erschließung des B-Plans zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen. Nach Fertigstellung der Anlagen im öffentlichen Bauraum werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Sollten Erschließungsanlagen außerhalb von öffentlichen Straßen bzw. Wegen verlaufen, so sind diese grundbuchlich zu Gunsten des Zweckverbandes zu sichern.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Erhöhung der zulässigen baulichen Ausnutzung für die Differenz zur bisherigen, bereits veranlagten baulichen Ausnutzung, entsprechend den Satzungen des ZVK Anschlussbeiträge zu erheben sind.

Mit freundlichen Grüßen

  
Frank Lehmann  
Geschäftsführer

  
Roy Wisoschinski  
SGL Investitionen/Anschlusswesen

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Grundstück über Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse verfügt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechende Leitungsrechte sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK

Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
Frau Schmidt, 02.11.2020	GTP-hen/ro	0381 805-1480 12.11.2020

**Ihr Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - Entwurf vom 24.07.2020  
unsere Reg.-Nr.: G 20\_2664**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug der Erdgasnetz-dokumentation. Aus diesen Unterlagen entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG sowie die Ergänzungen zur Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen.

Gegen die vorgelegte Form der Bebauungsplanung besteht seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG kein Einwand.

Zur Festsetzung der Bebauungsgrenzen beachten Sie bitte die folgenden Schutzstreifenbreiten in Bezug auf die dargestellten bzw. nachfolgenden aufgeführten Erdgasleitungen.

Bei Bedarf für die Versorgung des angefragten Gebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.

Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung.

Bei Interesse bitten wir um Trassenfreihaltung in den Verkehrsflächen nach DIN 1998. Beachten Sie einen Mindestabstand von Baumpflanzungen und tief wurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock  
Aktiengesellschaft

Anlage

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · [unternehmen@swrag.de](mailto:unternehmen@swrag.de) · [swrag.de](http://swrag.de) · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brümlich · Vorstand: Ute Römer  
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289  
Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die Gasversorgung über eine Leitung in der Wismarschen Straße sichergestellt ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Stadtwerke Rostock keine Einwände gegen die Planung erhoben werden.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Von:** Sebastian Schubert  
**Gesendet:** 18.11.2020 14:07  
**An:** Jana Schmidt  
**Betreff:** S 19-018-01 B-Plan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" - ENTWURF

S 19-018-01 B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - ENTWURF

Sehr geehrte Frau Schmidt,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

Unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans (Unser Zeichen: S 19-018-01, 16.04.2020) bleibt mit Vorlage des Entwurfs unverändert:

*„In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.  
Sollten zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser in Gewässer II. Ordnung beabsichtigt sein, sind konkrete Abstimmungen mit uns sowie eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.“*

Bitte informieren Sie uns, wenn Sie diese Stellungnahme auch in Papierform erhalten möchten.

Wenn Sie Fragen haben erreichen Sie uns unter den unten angegebenen Telefonnummern.

Freundliche Grüße  
Sebastian Schubert

—  
Dipl.-Ing. Sebastian Schubert  
Verbandsingenieur

Wasser- und Bodenverband  
Hellbach – Conventer Niederung  
Wismarsche Straße 51 | 18236 Kröpelin

Telefon 038292-7326 | Mobil 017 59 78 58 38  
[schubert@wbv-mv.de](mailto:schubert@wbv-mv.de) | [wbv-hellbach.de](http://wbv-hellbach.de)

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband der Planung grundsätzlich zustimmt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Planbereich keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt in den vorhandenen RW-Kanal in der Wismarschen Straße.

**Von:** rebus - Enrico Zur  
**Gesendet:** 04.11.2020 11:46  
**An:** Jana Schmidt  
**Betreff:** BP Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße"

Sehr geehrte Frau Schmidt,

nach Prüfung der Unterlagen stimmen wir dem geplanten Vorhaben zu.

Mit freundlichen Grüßen

Enrico Zur  
Fahr- und Dienstplanung

Tel + 49 (0) 3843 6940-321  
Fax + 49 (0) 3843 6940-399  
E-Mail [e.zur@rebus.de](mailto:e.zur@rebus.de)



**rebus**  
**Regionalbus Rostock GmbH**  
Parumer Weg 35 | 18273 Güstrow

Tel +49 (0) 3843 69400 | Fax +49 (0) 3843 6940-15 | E-Mail [info@rebus.de](mailto:info@rebus.de) | [www.rebus.de](http://www.rebus.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hans-Uwe Tessenow  
Geschäftsführung: Thomas Nienkerk  
Handelsregister: Amtsgericht Rostock (HRB 3141) | Sitz der Gesellschaft: Güstrow  
Steuer-Nr: 079/133/31715 | Ust.Id.-Nr.: DE137378839

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Regionalbus Rostock GmbH der Planung zustimmt.

**Jana Schmidt**

**Von:** Wischnat, Oliver <WischnatO@eba.bund.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 4. November 2020 10:45  
**An:** Jana Schmidt  
**Cc:** Gappa, Silke; Klein, Mathias; Wummel, Kai  
**Betreff:** AW: BP Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße"

Sehr geehrte Frau Schmidt,

ich bedanke mich für die Übersendung der Unterlagen. Mit Ihrem Anschreiben haben Sie sich an die Landeseisenbahnaufsicht gewandt. Diese ist Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen in Mecklenburg - Vorpommern. Eine Nichtbundeseigene Eisenbahn ist durch die Planung nicht betroffen, wohl aber eine Eisenbahn des Bundes, hier die DB Netz AG, da der Planungsbereich unmittelbar das Streckengleis der Strecke 6921 Wismar - Rostock tangiert. Ich habe Ihre Mail daher an den Sachbereich 1 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Hamburg- Schwerin, Frau Gappa, weitergeleitet. Von mir erhalten Sie fristgerecht ein offizielles Schreiben als TÖB- Beteiligter.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Oliver Wischnat  
Dipl.-Ing. (FH)

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Bautechnik Pestalozzistraße 1  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 7452283  
Fax: 0385 74525283  
eMail: WischnatO@eba.bund.de  
Landeseisenbahnaufsicht-mv@eba.bund.de

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen.

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Jana Schmidt <jana.schmidt@stadt-kroepelin.de>  
Gesendet: Dienstag, 3. November 2020 14:48  
An: Landeseisenbahnaufsicht-mv <Landeseisenbahnaufsicht-mv@eba.bund.de>  
Betreff: BP Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie mein Anschreiben mit den entsprechenden Anlagen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Eisenbahnaufsicht des Landes MV, das Eisenbahnbundesamt als zuständige Behörde beteiligt hat. Eine Stellungnahme der Behörde ist Bestandteil dieser Abwägung (s.o.).

Die Stellungnahme der Eisenbahnaufsicht des Landes ist im Folgenden beigefügt.

**Ministerium für Energie,  
Infrastruktur und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern**



**Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht**

Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Pestalozzistraße 1  
19053 Schwerin

Stadt Kröpelin  
Am Markt 1  
Bauamt  
18236 Kröpelin

Bearbeiter: Herr Wischnat  
Telefon: 0385 7452-284  
Telefax: 0385 7452-5284  
E-Mail: WischnatO@eba.bund.de  
Az: LfB 57282/102/20  
Datum: 06.11.2020

**Stadt Kröpelin**

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“**

**hier: Aufforderung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur  
Stellungnahme und Information über die öffentliche Auslegung**

**Ihr Schreiben vom 02.11.2020**

**Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht (LfB) für die  
Nichtbundeseigenen Eisenbahnen (NE)**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen Nähe gibt es keine Eisenbahnbetriebsanlagen Nichtbundeseigener Eisenbahnen. Mir sind auch keine Planungen Nichtbundeseigener Eisenbahnen bekannt, Eisenbahnbetriebsanlagen zu erwerben oder zu errichten. Nichtbundeseigene Eisenbahnen sind durch den Bebauungsplan daher nicht betroffen. Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 stimme ich zu.

Im Gegensatz hierzu sind Eisenbahnbetriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes, hier das in unmittelbarer Nähe verlaufende Streckengleis der Strecke 6921 Wismar – Rostock der DB Netz AG, betroffen. Ich habe Ihr Schreiben daher an den Sachbereich 1 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Hamburg/Schwerin weitergeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Oliver Wischnat

Hausanschrift:  
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern  
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht  
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Telefon: 0385 7452-283  
Telefax: 0385 7452-5-283  
Organisationspostfach:  
Lendeseisenbahnaufsicht-mv@eba.bund.de

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planungsgebiet keine Anlagen Nichtbundeseigener Eisenbahnen befinden.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Eisenbahn-Bundesamt beteiligt wurde.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Stadt Kröpelin  
Markt 1  
18236 Kröpelin

IHRE REFERENZEN Bauamt / Frau Schmidt / 03.11.2020  
UNSER ZEICHEN 270172-2020 / PTI 23 / Betrieb / Höhn  
ANSPRECHPARTNER Michael Höhn  
TELEFON 030-8353 79492  
E-MAIL michael.hoehn@telekom.de  
DATUM 11.11.2020  
BETRIFFT B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin – Entwurf vom 24.07.2020

Sehr geehrte Frau Schmidt, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den o. g. Entwurf haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Weiterhin gilt unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 14.04.2020.

Mit freundlichem Gruß

i. A. **Michael Höhn** Digital unterschrieben von Michael Höhn  
Datum: 2020.11.11 09:48:30 +01'00'

Anlagen: keine

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Bliestower Weg 20, 18198 Kritzmow  
Postanschrift: 01059 Dresden  
Telefon: +49 351 474-0 | Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1 759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 81 4645262

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Telekom keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung hat. Die Stellungnahme zum Vorentwurf ist inhaltsgleich.



Handwerkskammer  
Ostmecklenburg-Vorpommern

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
Hauptverwaltungssitz Rostock - 18002 Rostock - Postfach 10 12 04  
Stadt Kröpelin  
Frau Schmidt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

14.12.2020  
WF-Scha  
-165

**Entwurf, Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.  
Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverwaltungssitz Rostock  
Abt. Wirtschaftsförderung

Dipl.-Ing. (FH) J. Schallwig  
technischer Berater

Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock – Bad Doberan

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Handwerkskammer weder Bedenken noch Anregungen äußert.

Hauptverwaltungssitz Rostock  
Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock  
Telefon: 0381 4549-0, Telefax: 0381 4549-139

Bankverbindung:  
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG  
IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27  
BIC GENODEF33HR1

Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 5593-0, Telefax: 0395 5593-169

E-Mail: [info@hwk-omv.de](mailto:info@hwk-omv.de)  
Internet: [www.hwk-omv.de](http://www.hwk-omv.de)



## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

DER BÜRGERMEISTER



Ostseeallee 20 · 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadtverwaltung Kröpelin

Stadt Kröpelin  
Bauamt  
Frau Schmidt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

20. MAI 2020

Eingegangen

RATHAUS Ostseeallee 20	
Stadt Stadtbauamt	
Aktenzeichen	Datum
We/Re	14.05.2020
Auskunft erteilt Ihnen	ZimmerNr.
Frau Reuter	32
Telefon (03 82 93) 8 23 - 0	Durchwahl
Telefax (03 82 93) 8 23 - 333	432
E-Mail k.reuter@stadt-kborn.de	

**Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“****Entwurf vom 17.02.2020****Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Schmidt,

nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan teilen wir Ihnen als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit, dass keine öffentlichen Belange der Stadt Ostseebad Kühlungsborn berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nicht berührt werden.

Amt Bad Doberan-Land  
- Der Amtsvorsteher -  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

Stadtverwaltung Kröpelin  
15. MAI 2020  
Eingegangen

**Beglaubigter Auszug  
der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Reddelich  
vom 06.05.2020**

7.5 **Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Wohnpark  
Wismarsche Straße" der Stadt Kröpelin  
Vorlage: VO/RED/1062/2020**

**Sachverhalt:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 02.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

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.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin zuzustimmen. Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.

**Anlagen:**

Planzeichnung

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	9
davon gewählt:	9
davon anwesend:	7
Ja- Stimmen:	7
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

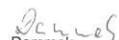
**Bemerkung:**

Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 12.05.2020, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 06.05.2020 übereinstimmt.

  
Damme  
Sachbearbeiterin



Ausdruck vom: 12.05.2020

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Reddelich keine Anregungen oder Bedenken vorbringt und der Planung zustimmt.

*Mail Herr Distler  
30.07.20  
Stadtverwaltung Kröpelin  
30. JULI 2020  
Eingegangen  
Pa/Scl.*

Amt Bad Doberan-Land  
- Der Amtsvorsteher -  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

**Beglaubigter Auszug  
der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Wittenbeck  
vom 26.05.2020**

9.5 **Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" der Stadt Kröpelin**  
Vorlage: VO/GVW/1466/2020

**Sachverhalt:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 02.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

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.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin zuzustimmen. Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.

**Anlagen:**

Planzeichnung

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	6
davon gewählt:	6
davon anwesend:	6
Ja- Stimmen:	6
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 14.07.2020, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 26.05.2020 übereinstimmt.

*Dammek*  
Dammek  
Sachbearbeiterin



Ausdruck vom: 14.07.2020

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Wittenbeck keine Anregungen oder Bedenken vorbringt und der Planung zustimmt.

Amt Bad Doberan-Land  
- Der Amtsvorsteher -  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

Stadtverwaltung Kröpelin

19. JUNI 2020

Eingegangen

**Beglaubigter Auszug**  
der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Steffenshagen  
vom 25.05.2020

7.3 **Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße" der Stadt Kröpelin**  
Vorlage: VO/GVS/0849/2020

**Sachverhalt:**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 02.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

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.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin zuzustimmen. Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.

**Anlagen:**

Planzeichnung

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	9
davon gewählt:	9
davon anwesend:	8
Ja- Stimmen:	8
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

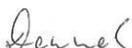
**Bemerkung:**

Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug“ vom 16.06.2020, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 25.05.2020 übereinstimmt.

  
Dammeck  
Sachbearbeiterin



Ausdruck vom: 16.06.2020

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Steffenshagen keine Anregungen oder Bedenken vorbringt und der Planung zustimmt.

**Jana Schmidt**

**Von:** christiane orth <christianeorth@gmail.com>  
**Gesendet:** Montag, 25. Mai 2020 13:14  
**An:** Stadlverwaltung, Kröpelin  
**Cc:** 26. MAI 2020  
Eingegangen  
**Betreff:** Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 14  
**Anlagen:** Stellungnahme VO B-Plan Nr.14.pdf

Sehr geehrte Frau Schmidt,

als (Mit-)Eigentümerin des angrenzenden Flurstücks 878/3 nehme ich hiermit Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 «Wohnpark Wismarsche Strasse».

In der Begründung zum Vorentwurf wird in Abschnitt 6.1 Bestandsbeschreibung die Situation wie folgt umschrieben: «Westlich des Plangebietes grenzt eine Baumgruppe aus jüngeren Pappeln an. An dieser Stelle folgt weiter westlich ein Gewerbegebiet, das von einem Fuhrunternehmen betrieben wird.»

Dass zwischen den Pappeln und dem Fuhrunternehmen auf Flurstück 878/3 aber eine Halle mit landwirtschaftlichen Maschinen steht, wird nicht erwähnt. Die Pappelreihe befindet sich darüber hinaus nur im südlichen Grenzbereich, und nicht auf Höhe der Halle.

Meine Befürchtung ist, dass diese derzeitige Nutzung von Flurstück 878/3 einschliesslich möglicher Lärm- und Staubbelastung nicht bei der Planung berücksichtigt wurde. So wird zur Gestaltung, Einfriedung oder Begrünung der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 14 weder im Text noch in der Planzeichnung eine Aussage getroffen. Und ist als Abstand von Baugrenze und westlicher Grundstücksgrenze mit 878/3 lediglich ein Abstand von 4m vorgesehen.

Ich bitte darum, die beschriebene Situation genauer unter die Lupe zu nehmen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für Fragen können sie gerne Kontakt mit mir aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen,  
Christiane Orth

Hemonystraat 1, 7203 HV Zutphen, Niederlande  
Tel. 0031-6-43997746  
E-Mail: christianeorth@gmail.com

Der Hinweis wurde beachtet.

Die nebenstehend genannte Anlage wurde vollumfänglich in das Immissionsschutzgutachten eingezogen und in allen Berechnungen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Standort ist im Gutachten als „Landwirtschaftsbetrieb Diederichs“ erfasst.

Kröpelin den, 17.12.2020

Sehr geehrte Frau Schmidt,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer eines in der Gesamtbetrachtung benachbarten Grundstückes (654 Flur12), sowie als interessierte Bürger der Stadt möchten wir, zum öffentlich ausgelegten Entwurf des B-Plan Nr.14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ wie folgt Stellung nehmen.

Auslegungszeitraum hierfür ist vom 16.11.2020 bis 18.12.2020

Da durch die beabsichtigte Baumaßnahme auch eine direkte Beeinflussung der anliegenden Grundstücke in nicht unerheblichem Maße erfolgt. Ist es wichtig einige sich ergebenden Fragen bereits in der Entwurfsphase anzusprechen um ggfls. nach entsprechenden Lösungen suchen zu können.

Grundsätzlich ist die Schaffung von Wohnraum in Kröpelin positiv zu werten, dieses gilt auch für den zukünftigen „Wohnpark Wismarsche Straße“, jener soll im westlichen Bereich der Wismarschen Straße auf einem bereits teilweise bebauten Grundstück errichtet werden.

Die Planung erfolgte hierzu jedoch ohne bestehenden und abgestimmten Flächennutzungsplan und daher ohne Wertung und Berücksichtigung der zukünftigen städtischen Planungskriterien für das hier gesamt betreffende Gebiet. Dieses beginnt vom Bereich der Wismarschen Straße bis zum Boldenshäger Weg im Rückraum des geplanten Wohnparks und bis zur Strandstraße im östlichen Bereich des Gebietes.

Um hier eine kleinteilige Betrachtung und Wertung für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich zu vermeiden, sollte eine raumübergreifenden Betrachtung für eine künftige Nutzung des gesamten Bereiches herangezogen werden, welche neben den Raumordentlichen Anordnungen der Entwicklungsplanung MV auch die städteplanerischen Ideen, Gedanken und Perspektiven der Stadt berücksichtigt.

Der Nutzungsgedanke der Bauherren für die zukünftige Bebauung, vorwiegend mit Mietwohnungen, ist löblich und sollte vielleicht entsprechend in einer gemeinsamen Vereinbarung mit der Stadt bekräftigt werden. Eine entsprechende eindeutige zukünftige Nutzungsfestlegung ist auf dem B-Plan nicht zu erkennen. Dieses ist wichtig, da der Bedarf an bezahlbaren Wohnraum in der Stadt bekanntlich gegeben ist. In unterschiedlichen Bereichen der ausliegenden Unterlagen ist teilweise von Bebauung zur behindertengerechten Nutzung die Rede. Hier sollte Eindeutigkeit zur Nutzung geschaffen werden.

Als generelle Anmerkung zu den ausgelegten Unterlagen ist zu bemerken, dass sich in der Entwurfsplanung Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text doch einige Widersprüche ergeben.

Diese Widersprüche vorangestellt, sind die Ergebnisse und Festlegungen der beigefügten Gutachten hier nicht anwendbar und gegebenenfalls zu hinterfragen.

**Daher hier Auszug:**

*Teil B-Text des Entwurfes:*

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

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 Gemeindegebietes 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 Mietswohnungsbau, 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 mittleren Einkommen abgedeckt werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes hat es bereits umfangreiche Beratungen und Diskussionen gegeben, sodass davon auszugehen ist, dass der vorliegende Bebauungsplan den Entwicklungszielen der Stadt entspricht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Den Festsetzungsmöglichkeiten sind daher durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enge Grenzen gesetzt. Von weitergehenden Regelungen z.B. zum behindertengerechten Bauen oder zur Errichtung von belegungsgebundenen Wohnungen, hat die Stadt im bisherigen Verfahren kein Gebrauch gemacht und hält an dem städtebaulichen Ziel fest, eine gewisse Flexibilität bzgl. der baulichen Entwicklung offenzuhalten.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Verfasser der Stellungnahme bzgl. der Teile A und B des Planes und der Gutachten Widersprüche sehen.

1

1.3 Das vorhandene Gelände darf bis zu einem Maß von maximal 54,8 m über NHN (DHHN 92) aufgeschüttet werden. Aufschüttungen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Zu 1.2 die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen ist dem Teil A- Planzeichnung zu entnehmen und liegen für die WA2 bei ca. 54,20m über NHN, bei WA3 bei ca.52,5m über NHN woraus sich dann die entsprechenden Firsthöhen ermitteln lassen.

Warum nun in Pkt.1.3 angedacht wird, dass gesamte Gelände auf ein Niveau von 54,8m über NHN aufzuschütten ist nicht nachvollziehbar und steht im Widerspruch zum vorangegangenen Pkt.1.2 Sicherlich handelt es sich hier um einen simplen Fehler in der Ausführung, denn es würde in der Realität bedeuten, dass das gesamte Grundstücksgelände (hier besonders der hintere Grundstücksbereich) vom derzeitigen Höhengniveau (Entwurfsplanung Teil A) von ca. 52,00m über NHN --> auf ca.54,80m über NHN aufgefüllt werden soll. Dieses würde eine Aufschüttung von bis zu ca. 2,8m Höhe ergeben.

Wenn diese Höhe dann die Basis für Pkt.1.2 bildet, entsteht hier für Kröpelin ein weithin sichtbares alles überragendes neues Wahrzeichen.

Leider ist in keinen der beigegeführten Gutachten ein Bezug für diese beabsichtigte Aufschüttung wiederzufinden. Alle Gutachten gehen in ihren Bewertungen von den normalen Höhenlagen aus, lediglich im Zuge der Altlastenuntersuchung ist eine Überdeckung von 10 bis 65cm empfohlen.

Entsprechender Auszug aus:

*Orientierende Untersuchung Pkt. 7.3.2 Seite 47*

*Bei dieser Herangehensweise könnte grundsätzlich eine vollumfängliche Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erreicht werden. Die vorgeschlagene Vorgehensweise führt zu einer Erhöhung des Geländes und der darauf aufragenden Bebauung um 10-65 cm. Sollte diese Erhöhung aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar sein, ist alternativ zu den obigen Vorschlägen auch die Abgrabung der vorhandenen Bodenbelastungen und die Wiederauffüllung mit dem oben beschriebenen Bodenmaterial möglich. In diesem Falle erhöhen sich die Kosten der Maßnahme um die Entsorgungskosten.*

Da die angedachte Aufschüttung in keinem Gutachten als Basis verwendet wird, sollte es sich doch um einen banalen Fehler handeln, welcher sich hier scheinbar eingeschlichen hat.

Sonst wären alle Gutachten in ihrer Wertigkeit hinfällig, da sie von falschen Daten- und Informationsgrundlagen ausgegangen sind. Was gerade für die Beeinflussung von Schall, Immission und Auswirkungen auf die Grundwassersituation gravierend wäre.

3

Als Eigentümer eines nicht direkt benachbarten Grundstückes gehen wir daher davon aus, dass hier eine entsprechende Überarbeitung und Anpassung erfolgt. Oder sollte die Aufschüttung in dieser Dimension doch angedacht sein, ein solches Vorhaben durch die Stadt Kröpelin abgelehnt wird.

Da eine negative Beeinflussung für alle benachbarten Grundstücke zu erwarten ist.

Ebenso wäre mit gravierenden Beeinflussungen in Bezug auf Immission, Grundwasserableitung und Grundwasserspiegelveränderungen zu rechnen.

Da sich durch, die sich dann ergebenden hohen Druck- und Pressbedingungen, massive Beeinträchtigungen auf den Grundwasserspiegel ergeben würden, was zu einer anhaltenden Vernassung und damit Nichtnutzbarkeit der benachbarten Grundstücke führen würde.

Zu 1:

Die festgesetzte maximale Höhe des hergestellten Geländes von 54,8 m ü. NHN erfolgt aus dem notwendigen Gefälle der Regen- und Schmutzwasserkanäle. Das Höhengniveau der Anschlusshöhen an die Kanäle in der Wismarschen Straße bildet dabei die Zwangspunkte auf der Grundlage der notwendigen Gefälle plus der vorgeschriebenen Überdeckung der Leitungen. Die nebenstehend genannten Werte werden dabei nur im westlichen Teil des WA 3 erreicht. Schon im westlichen Baufeld des WA 2 beträgt die Geländeanhebung nur noch rund 1,4 m. Von dort aus läuft diese bis auf das Straßenniveau der Wismarschen Straße aus. Insofern wird den Bedenken der Verfasser der Stellungnahme nicht gefolgt. Im Übrigen sind auch für Aufschüttungen die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen zu beachten. Es wird jedoch die Festsetzung 1.2 konkretisiert. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist nunmehr die „hergestellte“ Geländeoberfläche. Die zukünftige maximale Höhenentwicklung bleibt für die WA 2 und WA 3 hinter dem Maß für das WA 1 zurück. eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist damit weitgehend ausgeschlossen.

zu 2:

Während der Bebauungsplan eine maximale Überdeckung des vorhandenen Geländes vorgibt, handelt es sich bei den Maßnahmen aus dem Altlastengutachten um eine Mindestabdeckung. Diese beiden Sachverhalte widersprechen sich somit nicht. Alle weiteren Gutachten haben keinen signifikanten Bezug zu einer maximal zulässigen Geländeanhebung. Daraus kann daher auch keine mögliche Ungültigkeit der in ihnen getroffenen Aussagen abgeleitet werden.

zu 3:

Aufgrund der o.g. Argumente wird der nebenstehenden Forderung nach einer Änderung der Planung nicht gefolgt, da ansonsten die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Fläche in großen Teilen nicht mehr möglich ist. Auf der anderen Seite handelt es sich bei den besonders von einer Geländeanhebung betroffenen nordwestlichen Nachbarflächen um Außenbereichs- bzw. Brachflächen.

Auch Ausspülungen von Schadstoffen sind dann zu erwarten, was ebenfalls zu einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke führen würde und unbedingt zu vermeiden ist.

Aus den vorliegenden Gutachten (Planungsunterlagen) zu den Grundwasserverhältnissen ist bereits sehr gut zu erkennen, dass schon jetzt mit einer Grundwasserspiegelhöhe von 0,00m GOK zu rechnen ist. Was sich bei Starkregen auch in der Realität vor Ort sehr gut beobachten lässt.

4

Daher sehen wir es als notwendig an, die hier ausgelegte Entwurfsplanung dahingehend zu überarbeiten und den Bedingungen der erstellten und beigelegten Gutachten und amtlichen Stellungnahmen entsprechend anzupassen und bei der Planung des Wohnparks auch entsprechend umzusetzen.

Alle anders gearteten Ideen und Gedanken sollten aus den beschriebenen Gründen nicht in Betracht gezogen werden.

„Wichtig“: Letztendlich noch ein Hinweis, der ebenfalls nicht vernachlässigt werden sollte.

5

Im hinteren Bereich der Grundstücke Wismarsche Straße verläuft noch eine öffentliche Sammelleitung (Meliorationsleitung oder ähnlich) aus nördlicher Richtung (eventuell alte Straßenentwässerung der Strandstraße) und höchstwahrscheinlich weiterführend in Richtung Feuchtgebiet hinter dem Wohnpark. Diese Leitung sollte erhalten und gesichert werden, oder deren Rückbau organisiert werden. Denn sollte es hier zu einer Leitungsunterbrechung kommen. Ist entsprechender Schaden in erheblichem Maße (Überschwemmung durch nachdrückendes Wasser woher auch immer) für die betreffenden Grundstücke zu erwarten und daher zu verhindern.

Diese nach kurzer allgemeiner Durchsicht der ausgelegten Unterlagen aufgefallenen Punkte, bitten wir entsprechend zu beachten, zu bewerten und zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Fam. Händler

zu 3:

Durch die Schaffung eines geregelten Abflusses des Niederschlagswassers wird nachhaltig verhindert, dass dieses sich nach Starkregenergie in Senken sammelt oder ungeregelt auf Nachbarflächen abfließt. Die Möglichkeit einer Versickerung besteht laut Bodengutachten im Plangebiet nicht. Eine Beeinträchtigung durch die nebenstehend genannten „Druck- und Pressbedingungen“ bzgl. der Grundwasserverhältnisse kann schon aufgrund der geringen Ausdehnung und der nach Osten hin rapide abnehmenden Mächtigkeit der maximalen Geländeanhebung ausgeschlossen werden. Der Bereich mit einem geringen Grundwasser-Flurabstand ist darüber hinaus auch auf den westlichen Plangebietsrand beschränkt. Durch die notwendige Altlastensanierung ist eine deutliche Verbesserung der Situation bzgl. möglicher Schadstoffeinträge ins Grundwasser gegeben. Davon profitiert auch das gesamte Planungsumfeld.

zu 4:

Der Forderung nach einer Änderung der Planung und der Gutachten sowie der erneuten Einholung von Fachstellungen wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Übrigen auch keine Bedenken oder Anregungen zu den in der nebenstehend Stellungnahme angesprochenen Themen abgegeben.

zu 5:

Zu der nebenstehend genannten, möglicherweise vorhandenen Leitung hat kein Ver- oder Entsorgungsträger im Beteiligungsverfahren einen Hinweis gegeben. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass Leitungen vorhanden sind, deren Lage bisher nicht dokumentiert sind. Entsprechend muss bei Erdbauarbeiten im Siedlungsbereich immer damit gerechnet werden, dass solche Leitungen vorhanden sind. Die nebenstehende Information wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.