

BV/2023/1175

Beschlussvorlage
öffentlich



Bebauungsplan Nr. 18 "Altenhagen - Hof" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 11.05.2023
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	22.05.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	15.06.2023	Ö
Ortsrat Altenhagen (Kenntnisnahme)	05.06.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ einschließlich Begründung gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß Hauptsatzung der Stadt ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 21.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ beschlossen.

Planungsziel ist die Umwidmung der ehemaligen LPG-Stallanlagen am östlichen Ortsrand von Altenhagen. Dazu soll die bereits vorhandene Photovoltaikanlage in nördliche Richtung erweitert werden. Straßenbegleitend soll die Wohnbebauung für eine Errichtung von Einfamilienhäusern ergänzt werden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen im Januar/Februar 2023 mussten Baugrenzen gegenüber Waldflächen zurückgenommen werden. Weitere Hinweise wurden beachtet. Wesentliche Einwände erfolgten nicht. Von Bürgern wurde keine Stellungnahme abgegeben,

Ein Umweltbericht, eine FFH-Vorprüfung, ein Artenschutzfachbeitrag und ein Bodengutachten wurden inzwischen erstellt.

Das Amt für Raumordnung stimmt der (im Vergleich zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes reduzierten) Wohnbauflächenausweisung und den Photovoltaikanlagen zu.

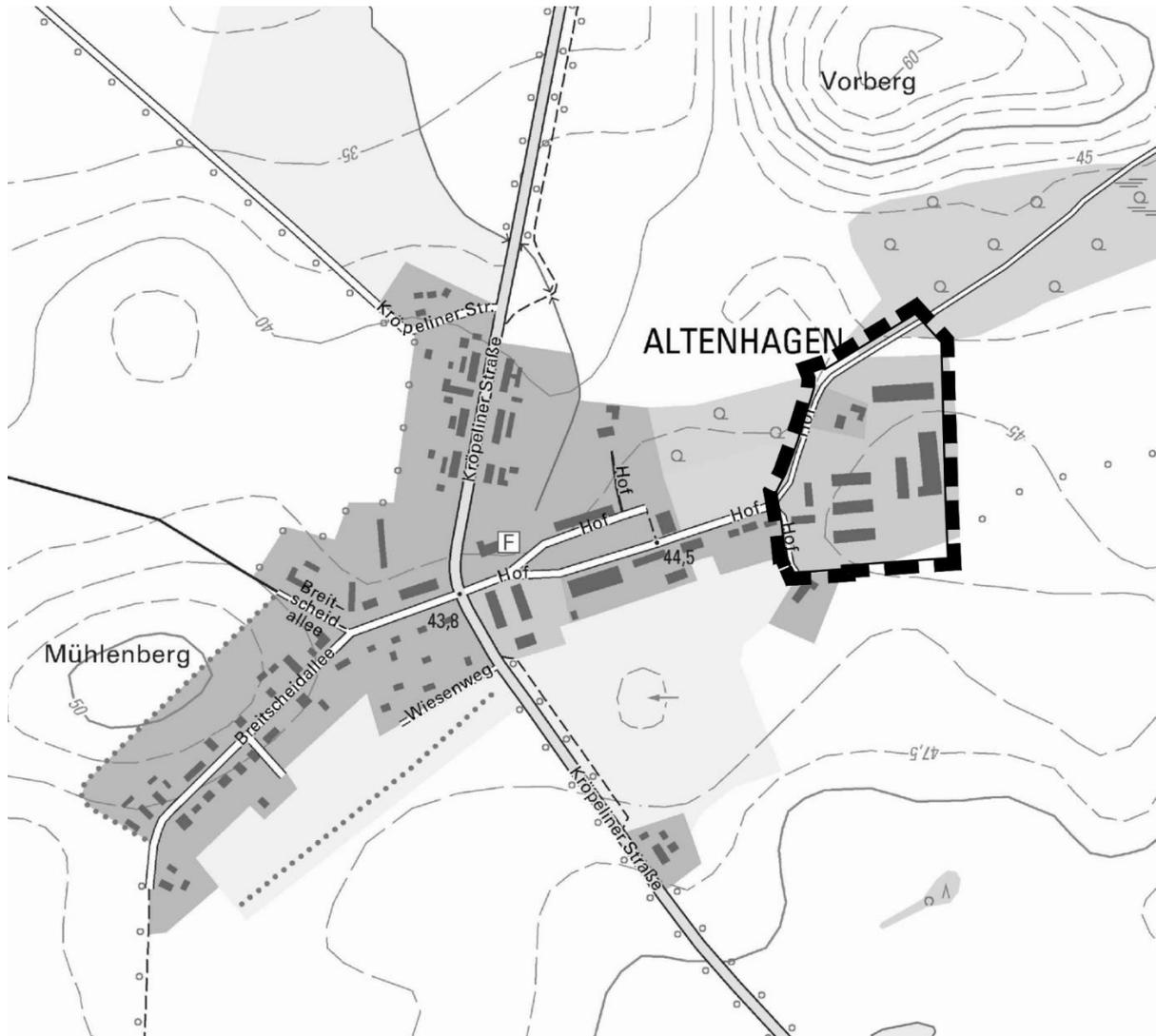
Der Entwurf ist nun regulär öffentlich auszulegen und die Behörden sind nochmals zu

beteiligen.
Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2023-06-06_Kroepelin_B-Plan_Nr.18_Entwurf
2	2023-06-06_Kröpelin B-Plan 18 Begründung Entwurf
3	UWB Karte 1 Bestand und Planung
4	UWB Karte 2 Versiegelung Bestand
5	Zuarbeit Festsetzungen 11.05.2023
6	2023-06-06 Forstamt Bad Doberan bzgl. forstrechtliche Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof_

ÜBERSICHTSPLAN



Quelle: Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN

über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“

gelegen am östlichen Ortsrand von Altenhagen, südöstlich und östlich
der Straße „Hof“

Begründung

Entwurf

06.06.2023

Stadt Kröpelin
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18
„Altenhagen - Hof“

Inhalt	Seite
Teil 1: Begründung	
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Baukonzept und Ziele der Planung.....	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung	11
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	12
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	12
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	13
4. Immissionsschutz	13
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	13
6. Sonstiges.....	14

Teil 1: Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Kröpelin hat am 21.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ beschlossen. Planungsziel ist die Umnutzung der ehemaligen LPG-Stallanlagen am östlichen Ortsrand von Altenhagen. Diese stellen seit vielen Jahren einen städtebaulichen Missstand dar, da sie aufgegeben wurden und verfallen. Für die bereits vorhandene PV-Anlage auf Teilflächen im Südosten des Plangebietes wurden bereits zwei Altgebäude abgerissen.

Dem Beschluss sind die Abstimmungen zum Flächennutzungsplan der Stadt vorausgegangen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von Kröpelin war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 vorwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Aufgrund der Abstimmungen mit der Regionalplanung und Raumordnung sollten die zukünftigen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet insgesamt jedoch reduziert werden. Daher wird nun der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Es ist vorgesehen, die vorhandene PV-Anlage im südlichen Teil des Geltungsbereichs nach Norden zu erweitern.

Die Wohnbebauung soll nur noch straßenbegleitend, nördlich und südlich eines vorhandenen Wohnhauses, für die Errichtung von Einfamilienhäusern ergänzt werden. Eine entsprechende Ausweisung erfolgte im parallel durchgeführten Entwurfsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Dazu hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2023 zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 18 vom 17.11.2022 seine Zustimmung erteilt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen im Jan./Feb. 2023 mussten Baugrenzen gegenüber Waldflächen zurückgenommen werden. Weitere Hinweise von Behörden wurden beachtet. Wesentliche Einwände erfolgten nicht. Von Bürgern wurde keine Stellungnahme abgegeben. Die Nachbargemeinden stimmten der Planung zu.

Ein Umweltbericht, eine FFH-Vorprüfung, ein Artenschutzfachbeitrag und ein Bodengutachten wurden zum vorliegenden Entwurf erstellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Kröpelin liegt im Norden des Landkreises Rostock, westlich von Bad Doberan. Die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Rostock verläuft direkt durch das Stadtgebiet und bindet Kröpelin damit an das überregionale Straßensystem an. Altenhagen liegt südlich von Kröpelin an der Landesstraße 11 und verfügt mit der Anbindung an die A 20 in ca. 8 km Entfernung ebenfalls über eine gute Verkehrsanbindung.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 4,0 ha liegt südöstlich und östlich der Straße „Hof“ am östlichen Ortsrand von Altenhagen. Es umfasst die ehemaligen LPG-Anlagen und das Grundstück eines vorhandenen Wohngebäudes sowie die angrenzenden Verkehrsflächen.

Im Norden grenzen Waldflächen und eine Allee an und im Westen die ehemalige Gutsparkanlage, die ebenfalls Waldstatus hat. Südwestlich schließen sich Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude der Ortslage an. Östlich und südlich angrenzend befinden sich Ackerflächen.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2022.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Kröpelin verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan für ihr gesamtes Gebiet. Die Stadtvertretung hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Beteiligung zum Vorentwurf ist bereits erfolgt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde im Frühjahr 2023 beschlossen und liegt derzeit Bürgern und Behörden zur erneuten Beteiligung vor. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 18 entsprechen den künftigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt, solange der F-Plan nicht wirksam ist, 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 entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Voraussetzungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Die dringenden Gründe bestehen für die Stadt in der Notwendigkeit, kurzfristig Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, da der Bedarf nach wie vor sehr groß ist und

ein Defizit an verfügbarem oder bezahlbarem Wohnraum besteht. Nach zwei Jahrzehnten konnte daher das Baugebiet Quaddelbarg in Kröpelin endlich aktiviert werden. Im Bereich des B-Planes Nr. 14 entstehen darüber hinaus Mietwohnungen. Jedoch auch in den Ortsteilen und insbesondere in den ehemaligen Hauptorten ist die Nachfrage groß. Frei verfügbare Grundstücke sind in Altenhagen nicht mehr vorhanden. Im Bereich des B-Planes Nr. 1 im westlichen Ortsteil sind keine freien Parzellen mehr verfügbar.

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose wurde im Auftrag des Planungsverbandes Region Rostock eine Wohnbedarfsprognose bis 2037 für den Nahbereich Kröpelin erstellt. Der Nahbereich umfasst neben dem Hauptort die Ortsteile und Dörfer der Stadt Kröpelin. Es wurde ein Bedarf von 105 Wohneinheiten ermittelt. Aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft der Ostseegemeinden, insbesondere zur Stadt Ostseebad Kühlungsborn, und dem raumordnerischen Ziel der Entlastung des Küstenraumes wurde im Rahmen der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und dem Landkreis vom 10.08.2022 ein erhöhter Entwicklungsbedarf von bis zu 200 Wohneinheiten ermöglicht. Die Nachfrage nach günstigeren Wohngrundstücken und Mietwohnungen kann in den Tourismusgemeinden aufgrund der überwiegend hochpreisigen Angebotsstruktur auf dem Immobilienmarkt nur sehr schwer erfüllt werden. Dies trifft in einem besonderen Maße auf die Situation in der unmittelbar angrenzenden Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu. Der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Kröpelin geht somit teilweise über den eigenen Nahbereich hinaus. Ein kleiner und angemessener Teil dieser 200 Wohneinheiten kann mit 10-15 WE in Altenhagen realisiert werden. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung führt in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2023 dazu aus, dass Ortslagen wie Altenhagen, die aufgrund ihrer vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht besitzen und somit im städtebauplanerischen Sinne (im Unterschied zu Siedlungssplittern) als vollwertige Ortsteile zu charakterisieren sind, eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung, die sich unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf beschränken sollte, zuzugestehen ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Kröpelin sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde den ausgewiesenen Wohnbauflächen seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung teilweise nicht zugestimmt. Dazu zählte auch die größere Fläche in Altenhagen, wie eingangs erwähnt. Die Stadt hat die landesplanerische Stellungnahme im vorliegenden B-Plan dahingehend berücksichtigt, dass eine Wohnbebauung nur noch in einem Streifen entlang der Straße erfolgen soll. Auch dabei handelt es sich um umzunutzende Flächen der ehemaligen LPG. Es werden also keine unversiegelten Flächen beansprucht, was ebenfalls raumordnerischen Zielen entspricht. Als ehemaligem Hauptort der Gemeinde Altenhagen, die mit der Stadt Kröpelin im Jahr 2004 fusionierte, soll hier ein gewisses Entwicklungspotential für den Ort – bei Umnutzung eines städtebaulichen Missstandes - gegeben werden. Dazu hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2023 zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 18 vom 17.11.2022 seine Zustimmung erteilt.

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen bzw. schon baulich genutzt werden. Das trifft für das gesamte Plangebiet zu. Während die südlichen WA1-Flächen weitgehend versiegelt und mit Altanlagen bebaut sind, befindet sich im WA 2 ein bereits genutztes Wohngrundstück. Das WA 3 ist z.T. mit einem alten Stall, Zufahrten, Rasengittersteinen und Betonplatten bebaut; nördlich befinden sich eine Ackerzufahrt und Ablagerungen. Außerdem sind die Flächen bereits verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Vergleichbare Flächenalternativen sind im gesamten südlichen Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes bei. Gleichzeitig erfolgt die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung durch den Ausbau der nachhaltigen und regionalen Stromversorgung.

Planungsrechtliche 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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- 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 (DHHN2016, Stand 04/2022), erstellt durch das Vermessungsbüro Siwek, Wismar, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2020) sowie eigene Erhebungen verwendet.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Altenhagen ist der Hauptort der ehemaligen Gemeinde Altenhagen. Die städtebauliche Grundstruktur eines ehemaligen Guttdorfes mit Gutshaus, Stall- und Scheunengebäuden und Gutspark ist erhalten und ablesbar. Der nahezu gesamte östliche Teil der Ortslage ist durch das „Schloß“ mit zugehörigem Park und großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt. Die Gebäude sind nur teilweise genutzt und unsaniert, sodass sich eine städtebaulich unbefriedigende Situation ergeben hat. Östlich des Gutsparks wurden zu DDR-Zeiten die Stallanlagen errichtet.

Die Straße „Hof“ ist als ländlicher Weg in ca. 3,5 m Asphalt ausgebaut und wird von einer lückigen Allee aus Linden und Kastanien gesäumt. Im Nordosten geht die Asphaltstraße in einen zweispurigen Weg über.

Das vorhandene, eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach ist von einem Hausgarten umgeben und verfügt über ein großes Grundstück von ca. 4000 m².

Die ehemalige LPG bestand aus acht größeren Hallen und Funktionsgebäuden. Ein Großteil der Freiflächen ist mit Beton versiegelt. Heute werden die Flächen und Gebäude noch teilweise als Lager genutzt. Ein Gebäude weist Brandschäden auf. Müll und Bauschutt wurden illegal abgelagert, so dass heute ein desolater Zustand herrscht.

Die beiden südlichen Hallen wurden bereits für die Errichtung der vorhandenen PV-Anlage im südlichen Teil abgerissen. Die PV-Anlage ist von einem Zaun umgeben, im Norden befindet sich der dazugehörige Trafo.

Von besonderer Bedeutung ist die Umgebung des Plangebietes mit Schutzgebieten. Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich vom „Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung“ (ehemals „FFH“-Gebiet) GGB „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ (DE 1936-302) und vom EU-Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE2036-401) umgeben (vgl. Umweltbericht).

Zur Ermittlung der Betroffenheiten wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.



Zentraler Bereich SO-PV



Müllablagerungen



Vorhandene PV-Anlage



Bebauung im Bereich WA1



Zufahrt, links vorhandenes Wohnhaus



Bebauung im Bereich WA 3

2.2 Bebauungskonzept und Ziele der Planung

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Beseitigung des gravierenden städtebaulichen Missstandes, die Abrundung der bebauten Ortslage von Altenhagen mit der gemäßigten Ausweisung von Wohnbauflächen auf der Basis der Abstimmungen mit der Raumordnung und Kreisplanung auf Ebene des Flächennutzungsplanes sowie die Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Dazu werden allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet (SO-PV) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die WA 1 – WA 3 umfassen den westlichen und nördlichen Bereich der ehemaligen LPG und liegen an der zur Erschließung dienenden Straße „Hof“. Die östliche Abgrenzung des WA 1 bildet der vorhandene Zaun der bestehenden PV-Anlage. Dadurch ergibt sich eine Grundstückstiefe von über 40 m. Auch das bebaute Grundstück im

WA 2 weist eine große Tiefe auf. Der bebaubare Bereich im WA 3 und im nördlichen Teil des WA 1 wird stark durch die nördlich und westlich angrenzenden Waldflächen beeinflusst. Durch den einzuhalten 30 m Waldabstand ergibt sich auch hier eine Grundstückstiefe von über 40 m. Dadurch ergeben sich recht große Grundstücksflächen zwischen ca. 900 und 1500 m². Dies ist aber an dieser Stelle im ländlichen Raum durchaus beabsichtigt, passt sich an die Grundstücksgrößen im Hofbereich an und berücksichtigt die raumordnerisch begrenzte Zahl von Wohneinheiten. Die PV-Anlagen grenzen östlich an die Wohnbauflächen an und sollen durch Hecken und zu erhaltende Bäume optisch abgegrenzt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund des geplanten Wohngebietscharakters, der Lage des Plangebietes und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden. Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu zählen auch Ferienwohnungen, die ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können und an dieser Stelle nicht als störend empfunden werden.

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

In den WA wird einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen und Stellplätze wird so die Errichtung von Gebäuden mit z.B. Doppelgaragen und deren Zufahrten sowie von Nebengebäuden und -anlagen auf den großen Grundstücken ermöglicht.

Es sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen oder Doppelhäuser mit max. einer Wohnung je Haushälfte zulässig. Damit soll die absolute Zahl der Wohneinheiten aus o.g. Gründen begrenzt werden. Eine verdichtete Reihenhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung ist hier nicht vorgesehen. Die künftige Bebauung soll sich an die vorhandenen Wohngebäude anpassen und die raumordnerischen Aspekte berücksichtigen.

Es werden max. zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Damit sind „klassische“ eingeschossige Einfamilienhäuser mit geeigneten Dächern oder auch zweigeschossige „Stadtvillen“ zulässig. Eine strenge Regelung der Bauformen ist hier am Siedlungsrand in ausreichender Entfernung zum Gutshof nicht erforderlich. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt im WA 1 die Höhe von 45,50 m, im WA 2 die Höhe von 45,00 m und im WA 3 die Höhe von 44,0 m NHN (DHHN2016). Damit werden die unterschiedlichen anstehenden Geländehöhen berücksichtigt. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Es sind Photovoltaik-Modulteile mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 3,8 m (OK) und einem Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 1,0 m (UK) zulässig.

Weiterhin sind Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und

Überwachungseinrichtungen u.ä.), Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung, Gitter- oder Stabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 10 m cm bis maximal 20 cm zulässig. Durch den Abstand vom Boden können Kleintiere die Zäune unterqueren. Die in den SO-PV festgesetzte maximale Oberkante von 3,8 m darf bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die durch die Solarmodule überschirmte Fläche (entspricht der fiktiv überbauten Fläche) beträgt 0,6. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Wege und sonstige Nebenanlagen zulässig.

Die Baugrenzen beachten einen Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen bzw. die Kronentraufbereiche + 1,50 m von zu erhaltenden Bäumen.

Von den nördlich gelegenen Waldflächen ist, wie beim Wohngebiet, gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald als Schutz bei Windwurf, vor Waldbrand etc. einzuhalten.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei geneigten Dächern über 20° Dachneigung für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Dadurch sollen sichtbare Dachflächen hochwertig und in Anpassung an die vorhandene Ortslage gestaltet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den WA 1 – WA 3 generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen in den WA 1 – WA 3 nicht zulässig. Diese sollen das Wohngebiet nicht technisch überformen.

Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist aufgrund des Grundwasserschutzes unzulässig.

Einfriedungen sind in den WA 1 – WA 3 nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Draht- oder Stabmattenzäune sind jeweils nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an der Straße „Hof“ beträgt unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit 0,80 m. Zypressengewächse, Kunststoffzäune und Gabionenwände sind unzulässig, da sie unökologisch und naturfern sind.

Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenzen der WA 1 – WA 3 und der Straße „Hof“) ist außerhalb von Nebenanlagen, Grundstückszufahrten/-zuwegungen mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist aus ökologischen Gründen unzulässig. Dauerstellplätze von Müllbehältern im Vorgartenbereich sind aus gestalterischen Gründen mit

einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Vorschriften dienen der ortsangepassten Gestaltung und der Vermeidung von gestalterischen und naturschutzfachlichen Fehlentwicklungen.

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.

2.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Hof“, einen Gemeinde - Verbindungsweg nach Schmadebeck. Für die wenigen Wohneinheiten wird der ausgebaut Landweg als ausreichend erachtet. Über diese Wege werden einige kleine Ortschaften im Süden Kröpelins erschlossen. Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht signifikant erhöhen.

Die Befahrbarkeit durch Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist gegeben.

Die PV-Anlagen werden, abgesehen von der Bauzeit, nur gelegentlich von Servicefahrzeugen aufgesucht. Erschlossen werden soll die PV-Fläche durch das südlich gelegene Gemeindeflurstück.

Im Norden wird die vorhandene Ackerzufahrt an den Waldrand verlegt.

Die notwendigen Stellplätze müssen im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen. Ein Zuparken der Erschließungsstraße „Hof“ ist zu vermeiden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 beträgt rund vier Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Allgemeine Wohngebietsflächen	13235 m²
WA 1	4767
WA 2	4076
WA 3	4392
Sondergebiet	21.707 m²
Grünflächen	1.382 m²
Ausgleichsfläche, privat	961
Hecke, privat	184
	237
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	3.231 m²
Summe	39.555 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der künftigen Grundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind neu herzustellen. Die notwendigen Versorgungsleitungen sind bisher nur teilweise in der Straße „Hof“ vorhanden. Im weiteren Verfahren muss im Rahmen der Erschließungsplanung für die zusätzlichen Wohneinheiten geprüft werden, in welchem Umfang neue Erschließungsanlagen notwendig werden. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen den Vorhabenträgern und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu treffen.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Kühlung in der Straße „Hof“.

Löschwasser kann über den Teich bereitgestellt werden, der dem vorhandenen Wohnhaus gegenüber liegt und als Löschwasserentnahmestelle ausgebaut ist.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in Altenhagen über dezentrale private Kleinkläranlagen gereinigt. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Entsprechende Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis sind zu stellen.

Im SO – PV fällt im Betrieb kein Abwasser an.

Das Niederschlagswasser ist ebenfalls dezentral zur Versickerung zu bringen, da keine zentrale Regenwasserentsorgung in Altenhagen existiert. Dazu bieten sich die großen Grundstücksflächen an. Bei bindigen Böden sind entsprechende Versickerungsanlagen herzustellen.

Ggf. vorhandene Drainageleitungen sind zu verlegen.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Kröpelin ist durch die E.DIS AG gesichert, der Leitungsbestand ist für das Wohngebiet auszubauen. Für die PV-Anlage sind gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

Altenhagen ist an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG angebunden, das auszubauen wäre. Zur Wärmeversorgung werden alternative Versorgungsmöglichkeiten (Erd- oder Luftwärmetauscher, Solarthermie) empfohlen.

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung des Wohngebiets ist über die Straße „Hof“ gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Straße bereitzustellen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im SO – PV fallen im Betrieb keine Abfälle an.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die vorhandene und die geplante Bebauung sind aufgrund des geringen Verkehrs auf dem Landweg nicht zu erwarten.

Die Ortslage im Bereich des westlich angrenzenden Gutes hat den Charakter eines dörflichen Mischgebietes mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Windenergieanlagen befinden sich ca. 2 km westlich des Plangebietes, so dass auch hier keine unzulässigen Immissionen zu befürchten sind, da die gesamte Ortslage von Altenhagen näher gelegen ist.

Ein Blendgutachten für die Photovoltaikanlagen war für den südlichen Teil nicht erforderlich, so dass auch für die nördliche Erweiterung aufgrund der Süd-Ausrichtung der PV-Anlagen nicht von Betroffenheiten von Verkehrswegen oder Anwohnern auszugehen ist.

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 befinden sich mit Ausnahme der Straße in Privatbesitz. Die Planungskosten werden privat übernommen.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes 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. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzliche Hinweise und Schutzmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Es wird auf das separate Dokument des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Kröpelin, die FFH-Vorprüfung sowie auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen (Büro Umwelt & Planung Schoppmeyer/Lebahn).

Kröpelin, den

.....
Der Bürgermeister

Versiegelungen

Gebäude	m ²
1	252
2	197
3	560
4	571
5	1.635
6	1.243
7	143
8	111
Summe	4.738

Freiflächen	m ²
1	8.921
2	1.349
3	374
4	888
5	66
6	107
7	39
8	756
9	268
10	531
11	3.335
12	1.794
13	126
14	62
15	116
Summe	18.692

Art der Befestigung
(nachrichtliche Übernahme Vermesser)

- AS Asphalt
- B Beton
- SBP Straßenbauplatten



Legende



Geltungsbereich B-Plan Nr. 18 Stadt Kröpelin
"Altenhagen - Hof" (ca. 4 ha)

Planung



Ausweisung Allgemeines Wohngebiet WA



Ausweisung Sondergebiet SO_{Pv}

ENTWURF

B-Plan Nr. 18 der Stadt Kröpelin "Altenhagen - Hof" (Landkreis Rostock)

- UMWELTBERICHT -

Versiegelungen Bestand

Fachplaner:



Umwelt
& Planung
Bürgerservicebüro
Dipl.-Ing. Babette Lubahn
Am Mühlentor 9
18055 Pinnow OT Godesen

Verfahrensträger:
Stadt Kröpelin
18235 Kröpelin

Bauleitplanung:
Stadt- und Regionalplanung
Ulrich-Straße 1
23868 Wismar

Datum:

09/2022-05/2023 B. Lebahn

Bearbeitung:

10/2022-05/2023 B. Lebahn

Zeichnung:

05/2023 B. Schoppmeyer

Prüfung:

1: 1.000

Maßstab:

Name:

B. Schoppmeyer

Name:

B. Schoppmeyer

Anzahl der Karten: 2

Karte:

2

Lizenz: Umwelt & Planung
© GeoBasis-DEM-V 2023

Zuarbeit Festsetzungen

Maßnahmen Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs

A 1: Anpflanzung von Einzelbäumen auf Grünfläche

Lage: Gemarkung Altenhagen, Flur 1, Flurstück 300

Auf einer Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs sind acht Obstgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 10 – 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.

Auswahl Gehölzliste:

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Doberaner Renette	Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Nancy	Werdersche Braune	Williams Christbirne
Mecklenburger Königsapfel	Wangenheim		Alexander Lucas
Pommerscher Krummstiel	Ersinger Frühe		Conferencebirne
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			
Kaiser Wilhelm			

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Eine Drahtose ist als Wildschutzverbiss herzustellen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

Auf der Grünfläche ist eine Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Kräuterrasen RSM 2.4 oder ähnliches Produkt) einzubringen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

A 2: Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen

Lage: Gemarkung Altenhagen, Flur 1, Flurstück 299, Flur 3, Flurstück 2

An der Erschließungsstraße ist der Baumbestand durch acht standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu ergänzen.

Gehölzliste:

- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- Feldahorn (*Acer campestre*)

Die genauen Pflanzstandorte sind entsprechend der Erschließungsplanung festzulegen. Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Eine Drahtose ist als Wildschutzverbiss herzustellen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Gestaltungsmaßnahmen

G 1: Anlage von Siedlungshecken im Geltungsbereich

Lage: Gemarkung Altenhagen, Flur 1, Flurstück 300

Zur Eingrünung der Photovoltaikanlage werden zwei Abschnitte Siedlungshecken auf den Wohnbauflächen gepflanzt. Es sind zwei 1-reihige Hecken mit Größen von 237 m² und 184 m² aus standortgerechten Straucharten anzulegen. Die Breite beträgt jeweils 2 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m.

Die Verwendung von nichtheimischen Ziersträuchern ist zulässig mit maximal 20 %.

Gehölzliste Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
- Forsythie (*Forsythie intermedia*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Zaubernuss (*Hamamelis intermedia*)
- Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*)

Schnitt der Hecke auf den privaten Wohngrundstücken max. 1 x pro Jahr im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar. Der Schutz gegen Wildverbiss ist durch die Grundstückseigentümer soweit erforderlich zu erbringen.

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

E 1: Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland

Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ genutzt.

Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der KFÄ zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

E 2: Ökokonto in der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte

Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt.

Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der KFÄ zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB, ZTV-Baumpfleger (V 1).
- Standfester Schutzzaun während der Bauausführung am Waldrand mit mindestens 2 m Höhe (S 1).
- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten (S 2).
- Begrenzung von Höhen der baulichen Anlagen zur Einbindung in das Landschaftsbild. Moduloberkante 3,8 m über Geländeoberfläche. Firsthöhen bei Wohnhäusern 9 m.
- Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist die Einzäunung in gedeckten grünen Farbtönen zu halten.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den

Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

- Verzicht auf den Einsatz von Reinigungsmittel für die Module.
- Zum Schutz des Oberbodens ist dieser im Bereich von Erdarbeiten abzutragen und seitlich in Mieten zu lagern.
- Bei der Anlage der Kabelgräben ist Oberboden getrennt vom übrigen Grabenaushub zu lagern. Nach Verlegung der Kabel muss eine schichtgerechte Grabenverfüllung erfolgen.
- Kabelgräben und Baugruben dürfen nicht länger als notwendig offen bleiben. Es hat eine tägliche Kontrolle zu erfolgen. Hineingefallene Kleintiere sind in sichere und störungsfreie Orte außerhalb der Baustelle zu verbringen.

Erläuterung Abkürzungen:

S	Schutzmaßnahme
V	Vermeidungsmaßnahme
G	Gestaltungsmaßnahme
A 1	Ausgleich

Maßnahmen Artenschutz

V_{AFB1} Erschließungsbeginn (Gebäudeabbruch und Gehölzrodung) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) ist der Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. Juli) zu vermeiden. Für den Gebäudeabbruch ist eine ökologische Baubegleitung durchführen zu lassen.

Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

V_{AFB2} Fledermausfreundliches Lichtmanagement.

Die aufgeführten Empfehlungen orientieren sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten.

Im Bereich des neuen Wohngebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn und nicht auf den angrenzenden Gehölzbestand. Diese Bereiche bleiben dunkel und weiterhin für Fledermäuse passier- und nutzbar.

Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen.

Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.

Es ist kein Weißlicht sondern warmes Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

V_{AFB3} Baugrubensicherung während der Bauphase unter ökologischer Baubegleitung.

Um temporäre Barriere- und Fallenwirkungen und die damit potenziell verbundenen Individuenverlusten vorzubeugen, sind jegliche Baugruben (senkrechter Abfall) zu sichern. Hierzu erfolgt ein Abböschern von Baugruben über Nacht und die Bereitstellung von Ausstiegshilfen. Vorhandene Individuen sind fachgerecht abzusammeln und in geeignete Lebensräume außerhalb der Baufelder zu verbringen.

Die Ausführung und Funktionalität ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

V_{AFB4} Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung von einem Fachbüro für Artenschutz, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen.

Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen.

Die Umsetzung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. Gehölzschutz, die schonende Gehölzentnahme, Gebäudeabbruch wird mit der Baufirma abgestimmt und dokumentiert.

A_{AFB1} Eingriffsnahe Anbringung von 4 Sperlingsmehrfachquartieren, 12 Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter.

Um den Verlust von Niststätten der Haussperlinge, Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig im abzubrechenden Gebäudebestand des Plangebietes auszugleichen, sind eingriffsnah an Gehölzen und Gebäuden 12 Nischenbrüterkästen und vier Sperlingsmehrfachquartiere anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird.

Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

A_{AFB}2 Eingriffsnahe Anbringung eines Schleiereulenkastens.

Um den Verlust einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Schleiereule im abzureißenden Gebäudebestand auszugleichen, ist eingriffsnah ein Eulenkasten vorzugsweise in der Ortslage Altenhagen anzubringen. Die Umsetzung erfolgt vor Baubeginn. Die Instandhaltung und Pflege des Kastens ist dauerhaft zu sichern.

Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

A_{AFB}3 Eingriffsnahe Anbringung von Nisthilfen für Rauchschwalben in Form von Kunstnestern.

Für die Beseitigung von **xy Stk.** mehrjährig geschützten Rauchschwalbennestern sind **xy Stk** Nisthilfen in Form von Kunstnestern in der Ortslage Altenhagen oder/und Schmadebeck anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Der Verlauf der Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Bodenschutz lt. Stellungnahme

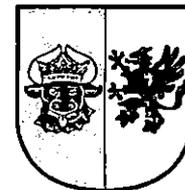
Bei den Baumaßnahmen angetroffener verunreinigter Boden oder Altablagerungen wie Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt und Ähnliches sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit bei den Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Baugrundstücken auf- oder eingebracht werden, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Es sind die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV in der aktuellen Fassung zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 19731 wird hingewiesen.

Schädliche Bodenveränderungen, die zu einer Verschmutzung führen, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, der Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion sind zu vermeiden.



Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan • Neue Reihe 46 • 18209 Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan

**Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin**

Bearbeitet von: Herrn Zimmermann

Telefon: 0 3 82 03/ 22 63-0
Fax: 0 3 99 4/ 235 – 422
E-Mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-07/2023
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 31.05.2023

forstrechtliche Stellungnahme

Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ – Entwurf vom 05.05.2023

Gemarkung: Altenhagen Flur 1:
Flurstücke: 300, 28/4, 51/3, 51/4 und 53/3

- *Ihr Schreiben vom 27.04.2023 (per Mail)*

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit sich das o.g. Vorhaben *Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ – Entwurf vom 05.05.2023* aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **forstrechtliche Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

Entscheidung:

Entsprechend § 10 LWaldG¹ wird für das geplante Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ – Entwurf vom 05.05.2023 in der Gemarkung Altenhagen, Flur 1, Flurstücke 300, 28/4, 51/3, 51/4 und 53/3 das **Einvernehmen erteilt**.

I. Begründung:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktion des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen.

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794).

Gemäß § 32 Abs. 3 LWaldG 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 Verfahren nach § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

Darstellung Wald und gesetzlich vorgesehener Waldabstand:

Angrenzend zum Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Demnach ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und bei einer Sukzession einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren. Die Waldeigenschaft ist vollkommen unabhängig von der Art der Entstehung (gezielte Pflanzung oder ungewollte/gewollte Sukzession). Sobald eine Fläche die eben erläuterten Eigenschaften aufweist, gilt sie als Wald.

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen werden in

Im Entwurf des B-Plans Nr. 18 Altenhagen-Hof vom 05.05.2023 wurde die Waldgrenze und die daraus resultierende Baugrenze korrekt eingetragen. Damit sind die forstrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt. Dem Vorhaben wird somit das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.

II. Hinweise:

Für die Errichtung baulicher Anlagen im gesetzlichen Waldabstand ist das Einvernehmen der unteren Forstbehörde im Baugenehmigungsverfahren einzuholen. In Waldabstandsverfahren sind betroffene Waldeigentümer zu beteiligen. Diese erhalten die Möglichkeit Belange für oder gegen geplante Vorhaben anzubringen. Die Entscheidung durch die untere Forstbehörde ist nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung vorgetragener Belange von betroffenen Waldeigentümern und Belangen vor und zum Schutz des Waldes abzuwägen und zu treffen.

Die Baugrenze einer Windenergieanlage ergibt sich durch den projizierten Umkreis der Rotorspitzen auf den Boden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hartmut Pencz
Forstamtsleiter