



## Bebauungsplan Nr. 18 "Altenhagen - Hof" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 27.09.2023
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	16.10.2023	Ö
Ortsrat Altenhagen (Vorberatung)	06.11.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	09.11.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.  
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung beschließt den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 18 dem Landrat des Landkreises Rostock zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 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 vorhanden Photovoltaikanlage in nördliche Richtung erweitert werden. Straßenbegleitend soll die Wohnbebauung für eine Errichtung von Einfamilienhäusern ergänzt werden.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung im Juli/August 2023 mussten lediglich noch Baugrenzen im nordöstlichen Bereich der Altanlagen sehr geringfügig verschoben werden aufgrund der angrenzenden Schutzgebiete. Weitere wesentliche Einwände erfolgten nicht. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die vorliegende Genehmigungsfassung stellt nun ein abgestimmtes Konzept dar. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin noch nicht wirksam ist, muss der Bebauungsplan Nr. 18 vom Landkreis Rostock genehmigt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	Abwägung Bebauungsplan Nr. 18 Altenhagen Hof
2	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 Altenhagen - Hof
3	Begründung Bebauungsplan Nr. 18 Altenhagen - Hof

# **STADT KRÖPELIN**

Bebauungsplan Nr. 18

"Altenhagen Hof"

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand  
06.10.2023

**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  
Bauamt  
Am Markt 1  
18236 Kröpelin

Bearbeiter:  
Herr Butschkau  
Tel. 0381-331 89 450.  
E-Mail:  
[poststelle@aftrr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@aftrr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihr/e Schreiben/E-Mail vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
BA/Schm	06./10.01.2023	110-506.61-058/B 18	89463	26.01.2023

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

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ 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 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 17.11.2022)
- Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand: 17.11.2022)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Planvorentwurf:

### 1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umnutzung der aufgegebenen und verfallenen LPG-Anlagen am östlichen Rand des Ortsteils Altenhagen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage in Erweiterung der südlich bereits vorhandenen durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO, das der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen dienen soll (SO-PV).

Gleichzeitig ist beabsichtigt, die Wohnbebauung nördlich und südlich eines vorhandenen Wohnhauses straßenbegleitend für die Errichtung von Einfamilienhäusern vermittlels Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA 1-3) zu ergänzen.

Der Plangeltungsbereich liegt südöstlich und östlich der Straße „Hof“ am östlichen Ortsrand von Altenhagen. Es umfasst die ehemaligen LPG-Anlagen und das Grundstück des vorhandenen Wohngebäudes sowie die angrenzenden Verkehrsflächen mit insgesamt 3,99 ha, davon 1,33 ha WA und 2,17 ha SO-PV.

zu 1.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans war der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 bislang vorwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planaufstellung erfolgt, solange der F-Plan nicht rechtswirksam ist, auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.

## 2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ der Stadt Kröpelin wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms 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 aktuell zu beachtenden und zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung sind der Stadt Kröpelin bereits in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2022 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mitgeteilt worden.

## 3. Ergebnis der Prüfung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum vorgenannten FNP-Vorentwurf sind die in den Hauptorten ehemaliger Altgemeinden (Schmadebeck und Altenhagen) sowie im Ortsteil Einhusen dargestellten Wohnbauflächen aus regionalplanerischer Sicht zunächst nicht befürwortet worden.

Die Stadt Kröpelin hat die entsprechende landesplanerische Stellungnahme im vorliegenden B-Planvorentwurf nun dahingehend berücksichtigt, dass in Altenhagen nur noch in einem Streifen entlang der Straße „Hof“ eine Wohnbebauung erfolgen soll.

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange stehen Erfordernisse der Raumordnung den mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ der Stadt Kröpelin verfolgten Planungszielen nicht mehr entgegen.

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, ist eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung, die sich unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf<sup>1</sup> beschränken sollte, zuzugestehen.

Ich gehe davon aus, dass der mit dem vorgelegten B-Planentwurf in Aussicht genommene Flächenumfang ausreichend ist, um den aus dem Ort erwachsenden Eigenbedarf kurz- und mittelfristig zu decken.

Durch den Bebauungsplan werden ehemals genutzte, größtenteils versiegelte Flächen im Ortsteil wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-

<sup>1</sup> „Der Eigenbedarf ... resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserungen von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zusätzliche Bedarfe, die über den Ersatz- und Neubedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinaus entstehen, wie beispielsweise aus Wanderungsgewinnen, zählen nicht zum Eigenbedarf.“ (Begründungsteil des RREP-Programmsatzes Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte)

zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes liegt inzwischen vor. Durch die, im Vergleich zum Vorentwurf, erhebliche Reduzierung der Wohnbauflächen wird nunmehr eine Verträglichkeit bezüglich der Belage der Raumordnung festgestellt.

zu 3.

Die nebenstehend genannte Reduzierung der Wohnbauflächen, u.a. auch im Ortsteil Altenhagen, ist schon Bestandteil des Entwurfs des Flächennutzungsplanes.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan Nr. 18 keine landes- und regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Ortslagen, wie Altenhagen, ein gewisses städtebauliches Gewicht entfalten, das eine begrenzte Siedlungsflächenentwicklung rechtfertigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der vorliegenden Wohngebietsausweisungen der Bedarf mittel- bis langfristig gedeckt ist.

Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen und gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

Die Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlage entspricht dem LEP-Programmsatz 5.3 (9), wonach „für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien ... an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden“ und solche Anlagen „insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden“ sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird im Amt unter der ROK-Nr. **2\_006/23** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Katja Klein  
Stellv. Amtsleiterin

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
[bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de)

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Landkreis Rostock  
Der Landrat  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleit-  
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Stadt Kröpelin  
Markt 1  
Bauamt  
18236 Kröpelin

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ der Stadt Kröpelin

**hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteili-  
gung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Bau-  
gesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellung-  
nahme zum oben genannten Entwurf (Stand: 06.06.2023) abgegeben:

Die Stadt Kröpelin beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets und für die Erweiterung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen. Gleichzeitig soll auf der Fläche des geplanten Geltungsbereiches der Satzung eine ehemalige LPG-Anlage, die einen städtebaulichen Missstand darstellt, beseitigt werden. Es wird angestrebt drei allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage nach § 11 BauNVO festzusetzen. Das Bebauungsplangebiet besteht aus einem zusammenhängenden Geltungsbereich und wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Stadt Kröpelin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß der Planbegründung der Gemeinde befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin im Aufstellungsverfahren. Durch den Landkreis Rostock wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

#### 1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes anzumerken:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf, die aufgrund der nur geringfügigen Änderungen der Baugrenzen weiterhin Bestand hat.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur kann der Ausweisung der Wohngebiete WA 1 und WA 2 gefolgt werden. Die Wohnbaufläche WA 3 wird jedoch weiterhin abgelehnt, da diese keinen Bezug mehr zur eigentlichen Ortslage hat und eine un-



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN  
Außenstelle Bad Doberan  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
058-058n-BPD1800-E230606

Annemarie Böttcher  
Telefon: 03843 755-61131  
Telefax: 03843 755-10800  
Annemarie.Boettcher@lkros.de

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10

Datum 23.08.2023

#### BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ  
Am Wall 3-5  
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0  
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG  
Ostseesparkasse Rostock  
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11  
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN  
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr  
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

WERBUNGSDIENST

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

zu 1.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde die Ausweisung des WA3 ebenfalls abgelehnt, da dieser Bereich keinen Bezug mehr zur Ortslage habe.

gewollte Ausdehnung der Siedlungsstruktur in den Außenbereich darstellt. Zudem sind noch einige Wohnbaumöglichkeiten in der Ortslage Altenhagen vorhanden, für die teilweise bereits Bauanträge gestellt wurden.

Laut LEP (2016) sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen insbesondere auf Konversionsstandorten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Somit entspricht die vorliegende Planung der PV-Anlage dieser Vorgabe.

## 2. Grundsatz der Planungserfordernis

Unter Beachtung des Grundsatzes der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) müssen im Rahmen der Bauleitplanung u. a. auch der Wille der Gemeinde und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu erkennen sein. Der Wille und das Ziel der Gemeinde wurden in der Begründung genannt.

Jedoch ist nicht ersichtlich, ob der Wille der Gemeinde auch dem Bedarf entspricht. Es muss der Begründung zu entnehmen sein in welchem Umfang eine Bedarfsermittlung hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung und auch ein Variantenvergleich hinsichtlich der Standortermittlung stattgefunden hat. Dabei ist zu beachten, dass die nicht erforderliche Planungen unwirksam sind.

Die Gemeinde gibt in Ihrer Begründung keinen Aufschluss darüber, ob die Ausweisung der Wohnbauflächen auch dem Bedarf entsprechen und somit erforderlich sind.

Weiterhin erklärt die Gemeinde auch nicht, wie die im geplanten Geltungsbereich bereits vorhandenen PV-Anlagen entstanden sind. Für die Aufstellung dieser Anlagen wurde im Jahr 2019 eine Baugenehmigung erteilt. Da die Errichtung der PV-Anlagen auch ohne eine Bauleitplanung möglich war, muss durch die Gemeinde erklärt werden, ob die Festsetzung des Sondergebietes PV mit dem Grundsatz der Planungserfordernis vereinbar ist. Ist eine Erforderlichkeit gegeben, wenn auch auf andere Weise Baurecht geschaffen werden kann?

Die Stadt Kröpelin verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dafür setzt sich die Gemeinde mit ihrem eigenen planerischen Konzept auseinander, muss ihre eigenen Bedarfe ermitteln und die Ergebnisse, unter Beachtung des § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot), entsprechend umsetzen.

Da der Gemeinde keine vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zur Verfügung steht, muss die Begründung in einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) umso detaillierter und aussagekräftiger sein. Dieses gilt vorliegend insbesondere für die Bedarfsermittlung und den Standortvergleich.

Die Gemeinde sollte hinsichtlich der Wohnbauflächen die Bedarfsermittlung und die Ermittlung von Standortvarianten vornehmen und die Ergebnisse in die Begründung aufnehmen. An dieser Stelle sollte insbesondere auf die Erforderlichkeit vom WA 3 eingegangen werden. Aufgrund der Randlage und der vorhandenen Baubeschränkungen durch die Einhaltung der Waldabstandsfläche wird die Ausweisung aus städtebaulicher Sicht sehr kritisch gesehen.

## 3. Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB

Wie oben bereits aufgeführt verfügt die Stadt Kröpelin über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich momentan im Aufstellungsverfahren.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Ein dringender Grund ist allgemein als gegeben anzusehen, wenn im dringenden öffentlichen Interesse liegende Vorhaben verwirklicht werden müssen und diese zwingenden/ dringenden Gründe einen Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan erfordern.

zu 1. und 2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst vollständig die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes inklusive Gebäude und Lager- und Rangierflächen. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist am nördlichen Siedlungsrand ein erheblicher städtebaulicher Missstand entstanden. Ein Teil der Fläche wird mittlerweile durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt. Die verbliebenen Gebäude sind dem Verfall preisgegeben. Städtebauliches Ziel der Planung ist eine vollständige Nachnutzung der Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage. Die ursprüngliche Zielsetzung, die Flächen vollständig zu Wohnzwecken zu nutzen, wurde aufgegeben, da dies den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Reduzierung der Wohnbauflächen erfolgte aufgrund der angepassten Bedarfsermittlung im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Flächennutzungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet. Durch die erhebliche Reduzierung der Eigenheimgrundstücke von ursprünglich 23 im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes auf nunmehr ca. 9 werden die Entwicklungsabsichten der Stadt für das vorliegende Plangebiet den Zielen der Landes- und Regionalplanung gerecht. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18 zu dem Ergebnis, dass dem Bebauungsplan Nr. 18 keine landes- und regionalplanerischen Belange entgegenstehen. Weiterhin folgt das Amt der Auffassung der Stadt, dass Ortslagen wie Altenhagen, ein gewisses städtebauliches Gewicht entfalten, das eine begrenzte Siedlungsflächenentwicklung rechtfertigt. Mit der vorliegenden Wohngebietsausweisungen ist der Bedarf allerdings mittel- bis langfristig gedeckt.

Die Stadt hält an ihrem Ziel fest, die ehemals durch den Landwirtschaftsbetrieb genutzten Flächen vollständig zu überplanen. Eine Herausnahme des WA3-Gebietes würde eine „Restfläche“ erzeugen, die letztendlich weiterhin ortsbildstörend wirkt. Eine Einbeziehung in das Sondergebiet wird ebenfalls abgelehnt, da dadurch der gesamte Ortsrand durch die Photovoltaikanlagen geprägt wird und die Wohnnutzung gleichsam eingeschlossen wird.

zu 1. und 2.

Durch die gewählte Planungslösung ist eine Integration des überplanten Gebietes in die bestehende Ortslage am ehesten gewährleistet, da nun entlang der Dorfstraße, bis an die Grenze zur freien Landschaft, ein durch die privaten Grundstücke mit einer kleinteiligen Bebauung geprägter Bereich entsteht. Die Photovoltaikanlagen sollen dem gegenüber städtebaulich zurücktreten.

Der im Rahmen der Planung betrachtete Bereich bezieht sich ausschließlich auf die Nachnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden und -flächen. Durch die Kooperation mit dem Eigentümer ergibt sich eine unmittelbare Umsetzungsperspektive in Einklang mit den kommunalen Entwicklungszielen. Vor diesem Hintergrund wird ein räumlicher Standortvergleich hinfällig und ist auch planungsrechtlich nicht gefordert, zumal es sich um ein konkretes Konversionsprojekt handelt. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt immer auch das Gebot der Angemessenheit.

Zur Nachfrage bzw. den Bedarf an Wohnbauflächen, auch im Ortsteil Altenhagen, wurde in der Begründung zum B-Plan Nr. 18 ausführlich eingegangen. 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.

Die Erforderlichkeit der Einbeziehung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage ergibt sich aus der Zielsetzung der Stadt, in diesem Bereich die bestehende Nutzung in ihrer baulichen Ausprägung auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Dies betrifft in erster Linie die Höhe und Dichte der Solarmodule. Die Festsetzungen berücksichtigen die bereits erfolgte Genehmigung und wurden mit dem Eigentümer abgestimmt. Es wird durch den Bebauungsplan Nr. 18 kein bestehendes Baurecht „weggeplant“.

Die Gemeinde benennt in ihrer Begründung zum Bebauungsplan den kurzfristigen Bedarf an Wohnraum als dringendes öffentliches Interesse. Aus regionalplanerischer Sicht wird - wie unter Punkt 1 der Stellungnahme - festgestellt, dass noch einige Wohnbaumöglichkeiten in der Ortslage Altenhagen vorhanden sind. Die Potenziale im Innenbereich sind bei der Begründung ebenfalls zu betrachten. Zudem muss dargelegt werden, ob die in Rede stehende Planung nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegensteht. Die zwei vorgenannten Voraussetzungen sind noch durch die Gemeinde zu überprüfen.

#### 4. Regelung eventuell notwendiger Geländemodellierungen

Im Rahmen der Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete wird der Gemeinde empfohlen, zu prüfen, ob bei der Umsetzung des Vorhabens eventuell Geländemodellierungen notwendig werden. Sollten diese notwendig sein, wird der Gemeinde empfohlen, im Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB in sachlichem Zusammenhang mit der Festsetzung des Baugebiets zu treffen.

5. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die Stellungnahmen der Fachämter:

- Brandschutzdienststelle (Amt 37) vom 25.07.2023
- Bauamt (Amt 63)
  - Untere Denkmalschutzbehörde vom 19.07.2023
- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
  - Sachgebiet Straßenbau vom 03.08.2023
  - Sachgebiet Straßenverkehr vom 15.08.2023
- Umweltamt (Amt 66)
  - Untere Naturschutzbehörde wird nachgereicht
  - Untere Wasserbehörde vom 24.07.2023
  - Untere Immissionsschutzbehörde vom 01.08.2023
  - Untere Bodenschutzbehörde vom 14.08.2023

Die eben genannten Fachstellungen liegen diesem Schreiben bei. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Christian Fink  
Amtsleiter

zu 3.

Für erneuerbare Energien gilt gemäß § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ein überragendes öffentliches Interesse. Damit besteht mindestens auch ein dringendes öffentliches Interesse gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Durch die Ausweisung neuer Flächen für Photovoltaikanlagen wird das durch die Gemeinde festgestellte, dringende öffentliche Interesse an der Ausweisung von Standorten für den örtlichen Wohnungsbau überprüft. Der Sachverhalt des überragenden öffentlichen Interesses wird durch die gleichzeitige Umsetzung der o.g. städtebauliche Ziele der Stadt Kröpelin nicht tangiert.

zu 4.

Geländemodellierungen sind in dem SO-Gebiet nicht zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen für Abgrabungen und Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 sind daher nicht erforderlich.

zu 5.

Die nebenstehend genannten Stellungnahmen der Fachämter werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Landkreis Rostock  
Der Landrat  
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Vorhaben: B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ der Stadt Kröpelin  
Gemeinde: Kröpelin

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN  
Außenstelle FTZ Beselin  
Am Weidenbruch 10  
18196 Beselin.

Ihr Zeichen  
058-058n-BP01800-E230606  
Unser Zeichen

Herr Eschment  
Telefon: 03843 755-37101  
Telefax: 03843 755-37805  
E-Mail: robert.eschment@lkros.de  
Zimmer: FTZ-01.028

Datum: 25.07.2023

#### Beteiligung zur Aufstellung des B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ der Stadt Kröpelin

Sehr geehrte Frau Kloerrs,  
zum oben eingereichten B-Plan erhalten Sie aus der Sicht der  
Brandschutzdienststelle die fachliche Zustimmung unter  
Einhaltung des folgenden Punktes:

- Der Löschwasserbedarf für die Photovoltaikanlage wird auf  
96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden festgesetzt. Die  
Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m  
zu den Bauflächen zu errichten. Die Gemeinde ist nach § 2  
Abs. 4 BrSchG M-V für die Löschwasserbereitstellung  
zuständig.  
Sind die einzelnen Anlagenfelder kleiner als 5.000 m<sup>2</sup>  
(getrennt durch mindestens 5,00 m breite anlagenfreie  
Streifen), so kann der Löschwasserbedarf auf 48 m<sup>3</sup>/h über  
2 Stunden reduziert werden.  
Für die Wohnbebauung ist die Löschwasserbereitstellung  
von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ausreichend.

#### BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ  
Am Wall 3-5  
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0  
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG  
Ostseesparkasse Rostock  
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11  
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN  
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr  
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE  
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Photovoltaikanlagen ein  
Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h und für Wohnbauflächen von 48 m<sup>3</sup>/h,  
jeweils über 2 Stunden besteht. Die geforderten Löschwassermengen  
können dem westlich des Plangebietes vorhandenen Teich entnommen  
werden, der als Löschwasserentnahmestelle ausgebaut ist.

- Wird der Teich als Löschwasserentnahmestelle genutzt, so ist eine frostfreie Entnahmeeinrichtung und eine davorliegende Feuerwehraufstellfläche vorzusehen.

Die nebenstehenden Anforderungen werden erfüllt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Robert Eschment | SB vorbeugender Brandschutz

Untere Denkmalschutzbehörde  
- des Landkreises Rostock -

Az.: 04225-23-63303  
Auskunft erteilt: Herr Haß  
19.07.2023

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

**Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V**

Vorhaben: B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ der Stadt Kröpelin  
Entwurf 06.06.2023  
Bauort: Altenhagen (kröp), ~  
Lage: Gemarkung Altenhagen (kröp), Flur 1, Flurstück div.

Die denkmalpflegerischen Belange werden im Entwurf des B-Plans Nr. 18 (S. 14) ausreichend berücksichtigt.

Weitere Anregungen und Hinweise bestehen nicht.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Haß; Tel.: 03843 755-63303; E-Mail: stephan.hass@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

Haß  
SB Denkmalpflege

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die denkmalpflegerischen Belange im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt wurden und keine weiteren Anregungen und Bedenken bestehen.

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

19. Juli 2023  
058-058n-BP01800-E230606

Landkreis Rostock  
Brandschutzdienststelle  
Jugendamt  
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich  
Bauamt  
Amt für Straßenbau und –verkehr  
Umweltamt – alle SG

im Hause

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

**Plan- /Satzungsentwurf:** B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ der Stadt Kröpelin

**Bemerkung:** Entwurf: 06. Juni 2023

**Stadt/Gemeinde:** Kröpelin

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

**Frist:** 18. August 2023

Im Auftrag

**Anlagen**

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

---

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an [bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de):

keine Anregungen , da keine K Str. betroffen

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 03.08.2023

Amt, Unterschrift: 65.1, Susanne Prehn

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kreisstraßen betroffen sind und keine Anregungen bestehen.

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

19. Juli 2023  
058-058n-BP01800-E230606

Landkreis Rostock  
Brandschutzdienststelle  
Jugendamt  
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich  
Bauamt  
Amt für Straßenbau und –verkehr  
Umweltamt – alle SG

im Hause

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

**Plan- /Satzungsentwurf:** B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ der Stadt Kröpelin

**Bemerkung:** Entwurf: 06. Juni 2023

**Stadt/Gemeinde:** Kröpelin

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

**Frist:** 18. August 2023

Im Auftrag

**Anlagen**

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an [bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de):

- keine Anregungen *weil keine Anregungen seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde*  
 Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 15.08.2023

Amt, Unterschrift: *I. A. Franke*  
65.2-01-03

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Straßenbau-  
behörde keine Anregungen bestehen.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 24.07.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-325

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058-058n-BP01800-E221117**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“**  
**Vorhabensträger: Stadt Kröpelin**

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Die Forderungen der Ausgangsstellungnahme vom 08.02.2023 sind weiterhin gültig und zu berücksichtigen.

gez. Ilona Schullig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken geäußert werden.

Die genannte Stellungnahme zum Vorentwurf ist im Folgenden beige-fügt.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 08.02.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-325

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg.-Nr.: 058-058n-BP01800-E221117**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“**  
**Vorhabensträger: Stadt Kröpelin**

Seitens der unteren Wasserbehörde ergeht folgende Stellungnahme:

1. Erweiterung PV-Anlage: keine Einwände

2. Wohnbebauung

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Zweckverbandes KÜHLUNG. Lt. gültigem Abwasserbeseitigungskonzept ist die Ortslage abwassertechnisch nicht erschlossen. Demzufolge sind für die Nutzung der Wohngrundstücke Kleinkläranlagen zu errichten, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Vor Errichtung dieser Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallsort zu versickern. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das dem Zweckverband KÜHLUNG und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen ist.

Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die Errichtung von Erdsondeanlagen ist gemäß § 8 Abs.1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Über die Genehmigungsfähigkeit wird im Rahmen einer Einzelprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren 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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Erweiterung der PV-Anlage keine Einwände bestehen.

Die die nebenstehenden Hinweise für die Wohnbebauung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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.

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.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 01.08.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-325

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058-058n-BP01800-E221117**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“**  
**Vorhabensträger: Stadt Kröpelin**

---

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Es wird zur Kenntnis genommen, die untere Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorträgt.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 14.08.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-325

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.:** 058-058n-BP01800-E221117  
**Vorhaben:** B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“  
Entwurf / Stand: 06.06.2023  
**Vorhabensträger:** Stadt Kröpelin

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt. Leider hat sie die Chance, bodenschutzfachliche Effekte durch den Rückbau der vorhandenen Versiegelung zu erreichen, nicht genutzt. Die PVA wird auf überwiegend versiegelter Fläche errichtet. Ein Rückbau der Versiegelung findet dort bedauerlicherweise nicht statt. Die Gemeinde sollte prüfen, ob sie durch den Rückbau der vorhandenen großflächigen Versiegelung im Bereich der Stallanlage einen Beitrag zum Bodenschutz, zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und zum Erhalt der Grundwasserneubildung im B-Plan-Gebiet leisten kann.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Die Rechtsgrundlagen für den Umgang mit Böden und Altlasten sind das Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere **Bodenschutzbehörde**. Die Inhalte in der Planzeichnung und der Begründung sind dahingehend zu ändern.

**Hinweise:**

Die LAGA ist bezüglich des Umgangs mit Überschussböden und Bauschutt nicht mehr einschlägig. Sie wurde zum 01.08.2023 abgelöst durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und der Neufassung der BBodSchV.

gez. Hadler

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Stadt mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt hat. Ein vollständiger Rückbau der verbleibenden versiegelten Flächen wäre rechtlich nur schwer durchsetzbar, zumal die Errichtung von PV-Modulen wiederum als eine fiktive Versiegelung gewertet wird. Der hohe finanzielle Aufwand wäre daher unverhältnismäßig auch wenn der Rückbau wünschenswert wäre. Durch den Rückbau der vorhandenen Gebäude, die Müllentsorgung und den zusätzlich erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich entstehen bereits sehr hohe Erschließungskosten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind.

Die Rechtsgrundlagen werden im Plan und in der Begründung angepasst.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 24.08.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-325

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058-058n-BP01800-E221117**  
**Vorhaben: B-Plan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“**  
**Vorhabensträger: Stadt Kröpelin**

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird wie folgt vorgetragen:

1. Mit der Planung werden die Gebietsgrenzen des Europäischen Vogelschutzgebietes im Norden sowie des GgB DE 1936-302 im Osten überschritten. Im Rahmen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sollte die östliche Baugrenze an die Flucht der Bestandsgebäude angepasst sowie die nördliche WA3-Baugrenze auf die vorhandene unbefestigte Fahrspur zurückgezogen werden.
2. Hinsichtlich der Entsiegelung des Fläche WA1 ist eine durchsetzbare Regelung, ggf. in der Form einer Festsetzung erforderlich.
3. Die Befreiung für die mittelbaren Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotop ist auf der Ebene der Aufstellung des B-Planes zu erteilen bzw. mindestens in Aussicht zu stellen.
4. Zur Beschlussfassung ist mindestens die verbindliche Reservierung der Ökokonten nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

zu 1.

Die Baugrenzen werden entsprechend den nebenstehend genannten Empfehlungen in einem sehr geringen Umfang angepasst.

zu 2.

Eine zusätzliche Festsetzung zur Durchsetzung der Entsiegelung im WA1 ist nicht erforderlich. Zum einen ist der Rückbau der vorhandenen Gebäude die Voraussetzung für eine festsetzungskonforme Nutzung der Grundstücke (Baugrenzen) und zum anderen wird bezüglich des zukünftig zulässigen Versiegelungsgrades ein Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

zu 3.

Zu dem nebenstehenden Sachverhalt wurde im Rahmen einer telefonischen Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vom 26.09.2023 festgestellt, dass im Rahmen der vorliegenden B-Planung keine weiteren Verfahrensschritte notwendig sind. Ein Handlungsbedarf in Form eines Antrages ergibt sich nicht. Der Biotopschutz wurde auf der Ebene der Bauleitplanung betrachtet. Mittelbare Eingriffe sind ordnungsgemäß im Umweltbericht berücksichtigt.

zu 4.

Eine verbindliche Reservierung der Ökokonten liegt vor.

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg



StALU Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
18236 Kröpelin

bearbeitet von: Susann Puls  
Telefon: 0385 588-67122  
E-Mail: Susann.Puls@stalumm.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: StALU MM – 12c-006/23  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Rostock, .02.2023

### B- Plan Nr. 18 "Altenhagen - Hof" - Vorentwurf

Ihr Schreiben vom 06.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Abteilung 2 grundsätzlich keine Bedenken, bezüglich der angrenzenden betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

#### Wasserwirtschaft

Es befinden sich keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen im Planungsgebiet, die vom StALU MM betrieben oder beobachtet werden.

Im Plangebiet ist keine aktive landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen wurden bisher über das Plangebiet erschlossen. Eine neue Ackerzufahrt wird daher im nördlichen Bereich berücksichtigt und im Plan gekennzeichnet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen befinden.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig [(§ 8, § 9, § 10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeolDG)).

Das geplante Vorhaben betrifft direkt kein Fließgewässer II. Ordnung. Eine Prüfung der Einhaltung der Bewirtschaftungsziele gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist damit entbehrlich. Allerdings ist der Grundwasserkörper WP\_KW\_4\_16 betroffen. Auf die weitergehende Betrachtung zur Einhaltung der Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG kann aufgrund der erkennbar geringen, nur lokalen Beeinflussung durch die geplante Nutzung ausnahmsweise verzichtet werden.

Allerdings wird **kritisch** angemerkt, dass die geplante Abwasserentsorgung über vorhandene Kleinkläranlagen sichergestellt werden soll. Inwiefern diese hierfür ausgelegt sind, ist weitergehend zu prüfen. Perspektivisch ist der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung anzustreben. Zuständige Wasserbehörde für die Umsetzung geplanter wasserwirtschaftlicher Maßnahmen ist der Landkreis Rostock. Die erforderlichen Anzeige-/Genehmigungserfordernisse sind direkt abzustimmen.

Immissionschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer (bei Windenergieanlagen zwei Kilometer) hinweisen:

Betreiber	Entfernung zum Vorhaben	Lage	Typ	Leistung/ Gesamthöhe
Enercon GmbH	Ab 2.000 m westlich	Gemarkung Uhlenbrook, Parchow Flur: 1, 1 Flurstücke: 53, 52	1x ENERCON E 160 EP5 E3, 1x ENERCON E 138 EP3 E3	1x 5,56 MW & 1x 4,26 MW; GH: 236,83 m & 238,67 m
Windpark Parchow GmbH & Co. KG WKA Parchow II (BST: 1230) im UVP-Verfahren	ab 1.960 m westlich	Gemarkung: Uhlenbrook, Parchow Flur: 1, 1 Flurstücke: 48, 50, 86; 145, 137, 140, 110, 107, 104	7 x ENERCON E-160 EP5 E3, 2 x ENERCON E-138 EP3 E3,	7 x 5,56 MW, 2 x 4,26 MW 178 m bis 199,9 m

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

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

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Prüfung bezüglich der Bewirtschaftungsziele gemäß § 27 (oberirdische Gewässer) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entbehrlich ist. Dies gilt auch ausnahmsweise für die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 (Grundwasser).

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zu Kenntnis genommen. Ein Anschluss der Ortslage Altenhagen an das zentrale Abwassernetz ist nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch durch dezentrale Lösungen eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung sichergestellt ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Umkreis von rund 2.000 m Windenergieanlagen befinden. Aufgrund des großen Abstandes ist davon auszugehen, dass sich diese Anlagen nicht auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet auswirken, zumal die vorhandene Wohnbebauung in Altenhagen näher an den genannten Windkraftanlagen liegt.

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere durch das StALU zu vertretende Belange nicht betroffen



**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

### Forstamt Bad Doberan

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, 20.07.2023

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

#### forstrechtliche Stellungnahme

#### **Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ – Entwurf vom 06.06.2023**

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

- Ihr Schreiben vom 19.07.2023 (per Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
soweit sich das o.g. Vorhaben *Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ – Entwurf vom 06.06.2023* aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **forstrechtliche Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

#### **Entscheidung:**

Entsprechend § 10 LWaldG<sup>1</sup> wird für das geplante Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ – Entwurf vom 06.06.2023 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.

Gemäß § 32 Abs. 3 LWaldG und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Forstbehörde das Einvernehmen erteilt wird.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

2

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 m<sup>2</sup>, 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 06.06.2023 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

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan die Waldgrenze und die daraus resultierenden Baugrenzen korrekt ausgewiesen wurden.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Straßenbauamt Stralsund



Straßenbauamt Stralsund Grefswalder Chaussee 63 b 18439 Stralsund

Stadt Kröpelin  
Frau Schmidt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Bearbeiter Wojtek, Christin  
Telefon: +49 3831 274-328  
Aktienzeichen: 3331-555-23-2023-014  
E-Mail: Christin.Wojtek@sbv.mv-regierung.de

Stralsund, 20.01.2023

### Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen- Hof“ der Stadt Kröpelin

hier: Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 BauGB

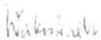
Sehr geehrte Frau Schmidt,

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 10.01.2023 zur o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Zu dem Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen- Hof“ der Stadt Kröpelin sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht **keine Anregungen oder Bedenken** vorzubringen.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.

Im Auftrag

  
Marion Waterstradt

Verteiler:  
1 x Empfänger  
1 x 312a

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken bestehen.

**Bergamt Stralsund**

Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Stadt Kröpelin  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Bearb.: Frau Günther  
Fon: 03831 / 61 21 0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 91/23

Az. 512/13072/20-2023

Ihr Zeichen / vom  
10.01.2023  
BA/Schm

Mein Zeichen / vom  
GÜ

Telefon  
61 21 44

Datum  
07.02.2023

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### **Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen- Hof“ der Stadt Kröpelin**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wählenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Alexander Kattner

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Bebauungsplan keine bergbaulichen Belange betroffen sind und keine Einwände oder Anregungen bestehen.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadtverwaltung  
Kröpelin  
Markt 1  
DE-18236 Kröpelin

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: [geodatenservice@laiv-mv.de](mailto:geodatenservice@laiv-mv.de)  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202300035

Schwerin, den 11.01.2023

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.18 Altenhagen\_Hof bei Kröpelin

Ihr Zeichen: 11.1.2023

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes befinden.

Der Landkreis wurde beteiligt.

Von: Sebastian Schubert <schubert@wbv-mv.de>

Gesendet: 02.02.2023 13:37

An: "Jana Schmidt" <jana.schmidt@stadt-kroepelin.de>

Betreff: S 23-006-00 AW: Kröpelin B-Plan Nr. 18 "Altenhagen - Hof" - Vorentwurf

Anlagen: S 23-006-00 ÜK.pdf

S 23-006-00 AW: Kröpelin B-Plan Nr. 18 "Altenhagen - Hof" - Vorentwurf  
Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Pangebiet verläuft kein Gewässer II. Ordnung.

→ Siehe Karte im Anhang (PDF-Datei, Grundlage: DTK10)

Folgende Punkte sind zu beachten

- Im Teil 1: Begründung ist unter 3.3. die geplante Regenwasserentsorgung beschrieben.
- Demnach soll das Niederschlagswasser **versickert** werden.
- Der **Nachweis**, dass das beim anstehenden Boden möglich ist, ist zu erbringen.
- Die auf der Fläche **vorhandenen Entwässerungsanlagen** sollten
  - benannt und
  - der künftige Umgang damit abgestimmt werden (Rückbau, Notüberlauf, etc.).

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

Wismarsehe 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)

Von: Jana Schmidt <jana.schmidt@stadt-kroepelin.de>  
Gesendet: Dienstag, 10. Januar 2023 17:53

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Gewässer II. Ordnung befinden.

In der Ortslage Altenhagen ist keine zentrale Regenwasserableitung vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird in der gesamten Ortslage, wie auch im Plangebiet, grundsätzlich auf den Grundstücken versickert. Dies hat in der Vergangenheit nicht zu bekannten Problemen geführt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und der großen Grundstücke, ist eine dezentrale Versickerung möglich. Darüber hinaus werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen geschaffen.



Der Vorstandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG - Wasserversorgung &amp; Abwasserbeseitigung

Stadt Kröpelin  
Bauamt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

**Ansprechpartner**

Name: Helge Kühner  
Adresse: T5000  
Telefon: 038203 / 713-600  
Telefax: 038203 713-10  
E-Mail: h.kuehner@zvk-dbr.de

1025738  
151

STEL T - 1.1 T

30.01.2023

**Stellungnahme B-Plan Nr.18 "Altenhagen-Hof"**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

die in dem B-Planentwurf zur Bebauung vorgesehenen Flächen WA1, WA2 und WA3 sind grundsätzlich mit dem Medium Trinkwasser erschließbar. Hierfür sind abgehend von der bereits in das Plangebiet vorgestreckten Versorgungsleitung PVC DN 80, Trinkwasserleitungen und Grundstücksanschlüsse im Straßenkörper zu erreichen.

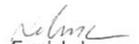
Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers hat dezentral über grundstückseigene Kläranlagen zu erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser sowie das anfallenden Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken zu versickern.

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.

Im Rahmen des Vertrages wird ebenfalls geregelt, dass nach den Satzungen des ZVK Anschlussbeiträge für Trinkwasser zu zahlen sind.

Mit freundlichen Grüßen

  
Frank Lehmann  
Geschäftsführer

  
Helge Kühner  
Leiter Technik/Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung der WA-Gebiete technisch gesichert ist.

Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers muss auf den Grundstücken erfolgen. Das Niederschlagswasser und das gereinigte Schmutzwasser sind auf den Grundstücken zu versickern.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Kröpelin  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Michael Höhn | PT123 Betrieb 1

+49 30 835379492 | michael.hoehn@telekom.de

24. Juli 2023 | 18236 Kröpelin OT Altenhagen, B-Plan Nr. 18 „Altenhagen Hof“ Entwurf vom 06.06.2023

01954-2023 / Ost23\_2023\_54901

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom keine Einwände vorbringt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: [T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de).

Hinweis an den Träger der Wegebaukosten:

Wir schlagen Ihnen vor, eigene Leerrohre in den auszubauenden oder neu zu errichtenden Straßenzügen zu verlegen, die dann im Falle eines geförderten Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen Telekommunikationsnetzbetreiber verkauft werden können. Das neue DigiNetz-Gesetz regelt die Errichtung sogenannter passiver Netzinfrastrukturen und die Überlassung derer. Nach dem §77i Abs. 7 ist die Errichtung passiver Netzinfrastrukturen ausdrücklich sicherzustellen.

Auszug aus dem DigiNetz-Gesetz §77i Abs. 7

*„... (7) Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden...“*

Für eine Erschließung des Bebauungsplanes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom steht Ihnen in unserem Hause der Projektmanager Felix Köhnke gern zur Verfügung. Sie erreichen Herrn Köhnke telefonisch unter 030-835379615 oder per E-Mail unter [F.Koehnke@telekom.de](mailto:F.Koehnke@telekom.de). Bitte kontaktieren Sie Herrn Köhnke im Bedarfsfall möglichst frühzeitig.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: [T\\_NL\\_Ost\\_PT1\\_23\\_Eingaben\\_Dritter@telekom.de](mailto:T_NL_Ost_PT1_23_Eingaben_Dritter@telekom.de).

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Maßnahmen an bestehenden Verkehrsflächen oder Neubauten von Straßen geplant.



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 15 11 33 · 18053 Rostock

Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Registrier-Nr.:	23_0103
Telefon:	0381 805-1999
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht  
Frau Schmidt, 10.01.2023

Unser Zeichen, Unsere Nachricht  
TNG

Datum  
13.01.2023

**Ihr Vorhaben: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ der Stadt Kröpelin**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ und die zusätzlichen Auflagen.

Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

*S. A. Rattey*

Susanne Rattey  
Leiterin Sachbereich Geo-Service

*F. Patzenhauer*

Felix Patzenhauer  
Sachbearbeiter Geo-Service

Anlagen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine der nebenstehend genannten Anlagen befinden.

## Anlage zur Reg.-Nr. 23\_0103

Antragsteller: Stadt Kröpelin Der Bürgermeister, Markt 1, 18236 Kröpelin

BV: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ der Stadt Kröpelin

Zusätzlich zur Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ gelten folgende Auflagen der einzelnen Sparten:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

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

Zur Information haben wir Ihnen Übersichtspläne beigelegt aus denen die Grobtrassen sowie die ungefähren Standorte der SWR-Anlagen der Hauptabteilung Gas ersichtlich sind. Sie erkennen daraus die Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens zu den Anlagen der Hauptabteilung Gas.

Liegt Ihnen die Feinplanung vor, beteiligen Sie uns bitte am weiteren Verfahren.

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.

Den Antrag zur Herstellung eines Erdgas-Netzanschlusses finden Sie neben den derzeit gültigen Anschlussbedingungen sowie der aktuellen Preisübersicht auf der Internetseite der Stadtwerke Rostock AG.

Über den Link:

<https://www.swrag.de/unternehmen/netzbetrieb/erdgasnetz/netzanschluss-anchlussnutzung.html>

gelangen Sie direkt auf unsere Seite, auf der Sie bitte das Dokument Antrag zur Herstellung eines Erdgas-Netzanschlusses (PDF Download) ausdrucken und ausgefüllt sowie unterschrieben an die Stadtwerke Rostock AG, HA Gas, PF 151133, 18063 Rostock senden:

- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke Rostock keine Einwände bestehen.

Es befindet sich, eine Gasleitung in der Straße „Hof“, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

GDMcom GmbH · Maximilianallee 4 · 04129 Leipzig

Stadt Kröpelin  
Jana Schmidt  
Markt 1  
**18236 Kröpelin**

Ansprechpartner Ines Urbanneck  
Telefon 0341 3504 495  
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen PE-Nr.: 00279/23  
Reg.-Nr.: 00279/23  
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
bitte unbedingt angeben!**  
Datum 12.01.2023

**Stadt Kröpelin, Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen- Hof“ - Vorentwurf**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
E-Mail 09.01.2023 GDMCOM BA/Schm

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der nebenstehend genannten Betreiber befinden.



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Stadt Kröpeöin, Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen- Hof“ - Vorentwurf**

PE-Nr.: 00279/23

Reg.-Nr.: 00279/23

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Auflage:**

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der nebenstehend genannten Betreiber befinden. Es bestehen keine Einwände.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Handwerkskammer  
Ostmecklenburg-Vorpommern

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04

Stadt Kröpelin  
z. Hd. Frau Schmidt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

09.02.2023  
WF-Scha  
-165

**Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“**

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.

Zukünftig können Sie uns über [schallwig.jan@hwk-omv.de](mailto:schallwig.jan@hwk-omv.de) beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverwaltungssitz Rostock  
Abt. Wirtschaftsförderung

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht werden.



IHK zu Rostock | Postfach 10 52 40 | 18010 Rostock

Innovation, Umwelt, Verkehr, Maritime Wirtschaft

Stadt Kröpelin  
Bauamt  
z. Hd. Bauamtsleiterin Frau Schmidt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Ansprechpartner **Sebastian Krollmann**  
T. +49 381 338 140  
F. +49 381 338 109

Sebastian.Krollmann  
@rostock.ihk.de

www.ihk.de/rostock

Datum 09.02.2023  
Ihr Zeichen BA/Schm

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

**Stadt Kröpelin, Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen – Hof“  
– Stellungnahme zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ der Stadt Kröpelin und für die Übermittlung der digitalen Planungsunterlagen zum Vorentwurf des B-Plans. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

**I. Zusammenfassung des Planungsinhalts**

In Kröpelin soll der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 18 im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt und als Satzung beschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 befindet sich im Kröpeliner Ortsteil Altenhagen südlich des Hauptortes. In Altenhagen bildet das Plangebiet den östlichen Ortsrand. Nördlich grenzen Waldflächen, östlich und südlich Ackerflächen und westlich Siedlungsflächen sowie der Gutsпарк an. Es handelt sich überwiegend um bereits versiegelte Konversionsflächen (ehemalige LPG-Anlagen mit Hallen). Aber auch ein Wohnhaus sowie der südliche Teil der geplanten PV-Anlage sind im Bestand vorhanden.

Planungsziele dieses B-Plans sind die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (Erweiterung nach Norden/ 2. Bauabschnitt) sowie für die Entstehung eines neuen Wohngebietes für Einfamilienhäuser in Altenhagen. Dadurch soll die Ortslage von Altenhagen sinnvoll abgerundet werden und gleichzeitig der massive städtebauliche Missstand der landwirtschaftlichen Altanlagen beseitigt werden. Zahlreiche alte Hallen und Stallanlagen müssen dafür zurückgebaut werden.

GemeinsamFürDieRegion

Industrie- und Handelskammer zu Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 | 18055 Rostock • Geschäftsstelle Heiligeistraße 34 | 18439 Stralsund  
Telefon 0381 338 0 | Fax 0381 338 617 • [info@rostock.ihk.de](mailto:info@rostock.ihk.de) | [www.ihk.de/rostock](http://www.ihk.de/rostock)  
Zertifiziert durch Certqua nach DIN EN ISO 9001:2015

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Eine bestimmte Nutzungsdauer der PV-Anlage sowie eine Folgenutzung regelt dieser B-Plan nicht. Die verkehrliche und technische Erschließung des kleinen Solarparks sowie der Wohnbebauung seien möglich.

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung werden ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (SO PV) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sowie drei allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO im B-Plan festgesetzt.

Neben diesen Baugebieten sind in der Planzeichnung u.a. noch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Ausgleichsfläche und Hecke sowie Maßnahmeflächen enthalten. Die verkehrliche Erreichbarkeit der PV-Anlage ist über die Straße Hof, also den verkehrsberuhigten Bereich, gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie weiterer Parameter bestimmt. Die GRZ beträgt 0,6 im SO PV und 0,3 im WA. Im SO PV wird zusätzlich die maximale Ober- und minimale Unterkante der Solarmodule festgesetzt. In den WA 1-3 kommt die maximale Firsthöhe der Wohnhäuser zur Anwendung. In allen WA sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zudem ist die Anzahl der Wohnungen je Haus reglementiert.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgeschrieben.

Es sind Baugrenzen zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung dargestellt.

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen.

Die Fläche des Plangebietes ist 3,99 ha groß; davon entfallen auf die Sondergebietsfläche für Photovoltaik rund 2,17 ha und auf die allgemeinen Wohngebiete 1,33 ha.

## II. Entscheidung

Die IHK zu Rostock hat keine Einwände vorzubringen und stimmt daher dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ der Stadt Kröpelin zu.

Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.

## III. Begründung

1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein.  
Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Kröpelin keine IHK-Unternehmensstandorte befinden. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Altenhagen und wird durch überwiegend ungenutzte bauliche Anlagen geprägt. In Kröpelin sind bei der IHK 258 Unternehmen registriert (Stand: 30.01.2023), in Altenhagen in der Kröpeliner Straße und östlich davon sieben. In der Straße „Hof“ sind eine GmbH und zwei Kleingewerbetreibende bei der IHK gemeldet. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit dieser IHK-Bestandsunternehmen durch die Aufstellung des B-Plans ist für die IHK zu Rostock derzeit nicht erkennbar. Eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist weiterhin mit der Stromerzeugung aus solarer Strahlung vorgesehen. Somit sind gewerbliche Belange dennoch grundsätzlich betroffen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Planung befürwortet.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

2. PV-Anlage

Die Planung bewirkt, dass Flächen für die Solarenergienutzung und damit für regenerative Energien gesichert werden. Das Vorhaben führt somit kurzfristig zu einer größeren Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und Stromimporten. Die Planung dient für die nächsten Jahrzehnte der Versorgung der Region mit Elektroenergie und der weiteren Umsetzung der Energiewende in Deutschland. Die PV-Anlage unterstützt die regionale Energiesicherheit und ist somit auch indirekt der Wirtschaft dienlich, die elektrischen Strom für die verschiedensten Prozesse ständig benötigt. Die Versorgungssicherheit hinsichtlich der Energie ist angesichts der derzeit vorherrschenden geopolitischen Spannungen in Osteuropa einer der bedeutendsten Faktoren für die Wirtschaft. Deutlich wird dies u. a. durch die deutlich gestiegenen Preise bei der Energieversorgung. Der regionalen Energieerzeugung vor Ort ist insofern der Vorrang einzuräumen. Der Ausbau erneuerbarer Energien könnte sich zudem positiv auf die regionale Wertschöpfung auswirken, da nach Möglichkeit regionale Unternehmen für Planung, Bau und Wartung der Freiflächen-Photovoltaikanlage herangezogen werden sollten. Der Ausbau der erneuerbaren Energien mit den notwendigen Anlagen liegt zudem gemäß der neuen gesetzlichen Grundlage im § 2 EEG 2023 (Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien) im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Die Solarenergie kann daher als vorrangiger Belang in Abwägungen berücksichtigt werden.

3. Wohngebiet

Die allgemeinen Wohngebiete könnten dazu beitragen, den ländlichen Raum für die von der Wirtschaft dringend benötigten Fachkräfte attraktiv zu halten. Das Wohnen ist zu den wichtigen weichen Standortfaktoren zu zählen. Es sind sowohl Mietangebote als auch Offerten für den Erwerb von Wohnbaugrundstücken zu unterbreiten. Auch Einfamilienhäuser können so unter Umständen einen Beitrag dazu leisten, Fachkräfte zu halten bzw. anzuwerben. Wohnen und Bauen sind jedoch nur zwei von vielen Pull-Faktoren, wichtiger sind zweifellos attraktive Arbeitsplätze. Für die Unternehmen sind daher ausreichend große Flächen vorzuhalten, damit diese geschaffen werden können.

4. Eine potenzielle Konkurrenzsituation ‚Energieerzeugung versus traditionelles Gewerbe‘ besteht an diesem Standort nicht. Es werden für die Photovoltaik-Freiflächenanlage keine wertvollen Gewerbegebiets- (GE) oder Industriegebietsflächen (GI) überplant. Das trifft analog auch auf das allgemeine Wohngebiet zu.

5. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (unter 1.) für das sonstige Sondergebiet PV und hinsichtlich aller Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung hat die IHK zu Rostock keine Bedenken.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) soll grundsätzlich auch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung zulässig sein. Dies entspricht dem Grundsatz in § 4 Abs. 1 BauNVO und wird von der IHK zu Rostock begrüßt. Allgemein zulässig sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften; als Ausnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Die ausgeschlossen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind für das Plangebiet nicht zwingend erforderlich. Aufgrund der Größe und Lage des B-Plan-Gebietes halten wir die Ausschlüsse für tolerabel. Die Begründungen im B-Plan sind stichhaltig.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

6. Der Wirtschafts- und Pendlerverkehr auf der Straße und Schiene darf nicht durch Immissionen in Form von Blendungen, Reflexionen oder Spiegelungen, hervorgerufen durch die PV-Module, beeinträchtigt werden. Da das aber für diesen Standort bedingt durch die Lage ausgeschlossen werden kann, sprechen auch die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen nicht gegen den B-Plan.
  
7. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kröpelin befindet sich derzeit in der Aufstellung. Der (vorzeitige) Bebauungsplan Nr. 18 soll den künftigen Ausweisungen im FNP entsprechen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das städtebauliche Entwicklungsgebot beachtet wird.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung  
im Auftrag



Sebastian Krollmann

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

**Amt Neubukow-Salzhaff**Alt Bukow, Am Salzhaff, Bastorf, Biendorf,  
Carinerland, Rerik,

Der Amtsvorsteher

Amt Neubukow-Salzhaff - Panzower Landweg 1 - 18233 Neubukow

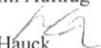
Stadt Kröpelin  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Am Markt 1  
18236 Kröpelin

Telefon	E-Mail:	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
(038294) 70237	<a href="mailto:c.hauck@neubukow-salzhaff.de">c.hauck@neubukow-salzhaff.de</a>			02.02.2023

**B-Plan Nr. 18 „Altenhagen Hof“ Entwurf vom 05.10.2022  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum o.g. Planvorhaben hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Carinerland in Ihrer Sitzung vom 24.01.2023 beschlossen, dem Vorentwurf der Satzung ohne Hinweise und Anregungen zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Hauck  
SB Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Carinerland der Planung ohne Hinweise und Anregungen zustimmt.

**AMT BAD DOBERAN-LAND**

**Der Amtsvorsteher**

Amt Bad Doberan-Land  
Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan

Telefon: 038203/701-0  
Telefax: 038203/70140  
DE-Mail: info@doberan-land.de-mail.de

Amt Bad Doberan-Land • Kammerhof 3 • 18209 Bad Doberan

Stadt Kröpelin  
Frau Schmidt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:

Bearbeiter: Frau Bartel  
Telefon: 038203 701-62  
Telefax: 038203 701-66  
E-Mail: c.bartel@doberan-land.de  
Zimmer: 208

Datum: 25.01.2023

**Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ der Stadt Kröpelin**

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 06.01.2023 übersandten Sie Unterlagen zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen-Hof“ der Stadt Kröpelin mit der Bitte um Stellungnahme der amtsangehörigen Gemeinden.

Aus Sicht der beteiligten Gemeinde Retschow, Steffenshagen und Wittenbeck sind keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorzubringen.

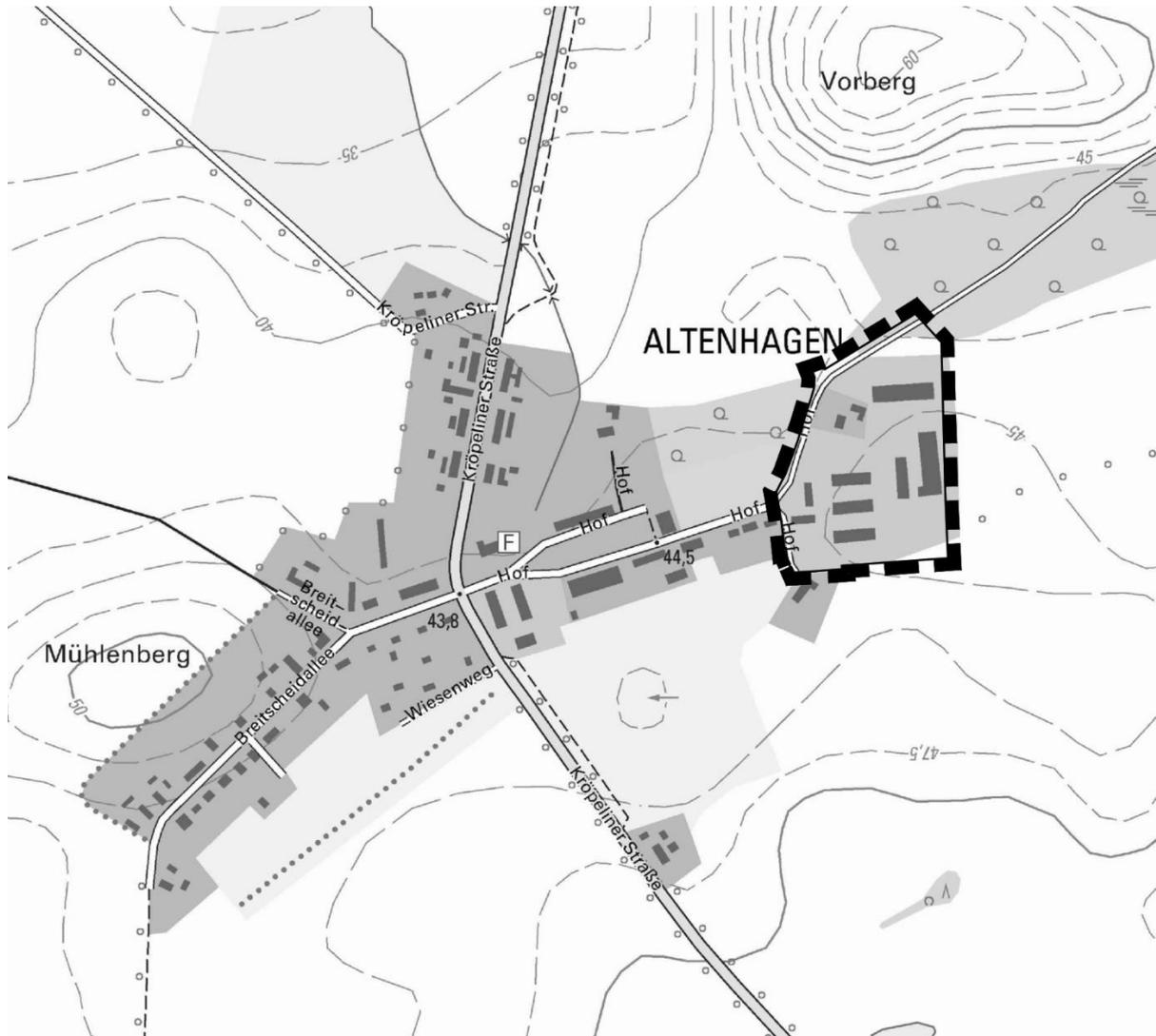
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
C. Bartel  
SBin Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinden Retschow, Steffenshagen und Wittenbeck keine Anregungen, Bedenken und Hinweise bestehen.



## 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

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 06.10.2023

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

Inhalt	Seite
<b>Teil 1: Begründung</b>	
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Baukonzept und Ziele der Planung.....	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	11
2.4 Verkehrserschließung .....	12
2.5 Flächenbilanz .....	12
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	13
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	14
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	14
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>15</b>
<b>6. Sonstiges.....</b>	<b>15</b>

## 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. Eine Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes liegt inzwischen vor. Durch die, im Vergleich zum Vorentwurf, erhebliche Reduzierung der Wohnbauflächen wird nunmehr eine Verträglichkeit bezüglich der Belage der Raumordnung festgestellt. Es wird festgestellt, dass Ortslagen, wie Altenhagen, ein gewisses städtebauliches Gewicht entfalten, das eine begrenzte Siedlungsflächenentwicklung rechtfertigt. Mit der vorliegenden Wohngebietsausweisungen ist der Bedarf allerdings mittel- bis langfristig gedeckt.

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 Entwurf erstellt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Juli/August 2023 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben nach denen der Plan wesentlich geändert werden musste. Lediglich die Baugrenzen wurden im östlichen und nördlichen Bereich aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde in einem sehr geringen Maße verschoben.

## 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 Quaddelberg 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 CO<sub>2</sub>-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 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. 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 m<sup>2</sup>.

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.

Durch die gewählte Planungslösung ist eine Integration des überplanten Gebietes in die bestehende Ortslage am ehesten gewährleistet, da nun entlang der Dorfstraße, bis an die Grenze zur freien Landschaft, ein durch die privaten Grundstücke mit einer kleinteiligen Bebauung geprägter Bereich entsteht. Die Photovoltaikanlagen sollen dem gegenüber städtebaulich zurücktreten.

Der im Rahmen der Planung betrachtete Bereich bezieht sich ausschließlich auf die Nachnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden und -flächen. Durch die Kooperation mit dem Eigentümer ergibt sich eine unmittelbare Umsetzungsperspektive in Einklang mit den kommunalen Entwicklungszielen. Vor diesem Hintergrund wird ein räumlicher Standortvergleich hinfällig und ist auch planungsrechtlich nicht gefordert, zumal es sich um ein konkretes Konversionsprojekt handelt. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt immer auch das Gebot der Angemessenheit.

Zur Nachfrage bzw. den Bedarf an Wohnbauflächen, auch im Ortsteil Altenhagen, wurde bereits an anderer Stelle (s.o.) ausführlich eingegangen. 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.

Die Erforderlichkeit der Einbeziehung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage ergibt sich aus der Zielsetzung der Stadt, in diesem Bereich die bestehende Nutzung in ihrer baulichen Ausprägung auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Dies betrifft in erster Linie die Höhe und Dichte der Solarmodule. Die Festsetzungen berücksichtigen die bereits erfolgte Genehmigung und wurden mit dem Eigentümer abgestimmt. Es wird durch den Bebauungsplan Nr. 18 kein bestehendes Baurecht „weggeplant“.

Für erneuerbare Energien gilt gemäß § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ein überragendes öffentliches Interesse. Damit besteht mindestens auch ein dringendes öffentliches Interesse gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Durch die Ausweisung neuer Flächen für Photovoltaikanlagen wird das durch die Gemeinde festgestellte, dringende öffentliche Interesse an der Ausweisung von Standorten für den örtlichen Wohnungsbau überprägt. Der Sachverhalt des überragenden öffentlichen Interesses wird durch die gleichzeitige Umsetzung der o.g. städtebauliche Ziele der Stadt Kröpelin nicht tangiert.

Zur Umsetzung der Städtebaulichen Ziele 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 m<sup>2</sup>. 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 geneigten 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-Modultische 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 m<sup>2</sup> 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:

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

### 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes -Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M -V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere Bodenschutzbehörde. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde 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 Werktagen 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.

## 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