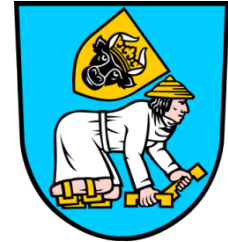


BV/2025/1622

Beschlussvorlage
öffentlich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt" Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 16.01.2025
<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)	27.01.2025	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ gemäß Anlage.
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs sowie durch Veröffentlichung im Internet erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 26.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hofcafé am Markt“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, südöstlich des Marktes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hofcafés mit insgesamt 90 Sitzplätzen zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf sollen die frühzeitigen Beteiligungen erfolgen und weitere zu beachtende Belange abgefragt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

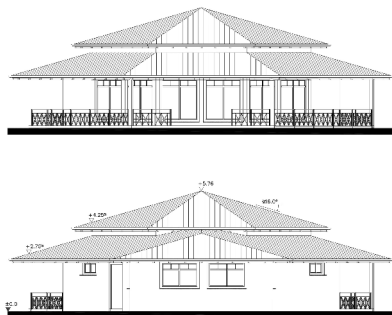
1	25-01-15_Kroepelin_vbz_B_Plan_Nr.8_Hofcafe Vorentwurf
2	2025-01-15 vorhabenbez. B-Plan Nr. 8 Begründung Vorentwurf

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

Teil A - Planzeichnung



Ansichten



Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastverursacher bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unregelmäßiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verdünnter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzebene des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DDDiG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zusätzliche Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmitteleinbauten des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teilbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht auszuführen. 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. Nödigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumat der Stadt Kröpelin, Markt 1, 18209 Kröpelin, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Präambel

Aufgrund der § 10 LV.m § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), wird nach Beschlussfassung der Stadt Kröpelin vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt" gegenseitig das Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgeländes an der Schwanschen Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 1 BauGB)**
Zulässig sind die Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb eines Cafés mit einer Kapazität von maximal 60 Sitzplätzen, die Schaffung von Flächen für die Außengastronomie mit einer Kapazität von maximal 50 Sitzplätzen sowie die Errichtung von 17 PKW-Stellplätzen auf den im Teil A festgesetzten Flächen. Die Betriebszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 22:00 Uhr beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 18 BauNVO)**
Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die anstehende Geländeoberfläche.
- Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB LV.m § 9 Abs. 2 BauGB)**
Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Kolonnen für Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze und Flächen für die Außengastronomie sind in wasserundurchlässiger Befestigung auszuführen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nutzungsbedingten Beschädigungen so schnell wie möglich zu ersetzen.
 - Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist eine zweireihige Siedlunghecke mit heimischen Straucharten der unterstehenden Planzeile in den Pflanzqualitäten Zw. Str., 3-reihig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Schneke (Prunus spinosa)
 - Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Pflaumerle (Erythronium europaeum)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Gewöhnliche Berberitze (Amelanchier ovalis)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung 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. 1852), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1852).

- Festsetzungen**
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)**
 - GH Gebäudehöhe über Gelände
 - GR max. zulässige Grundfläche in m²
 - Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen - Hecke
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstückskennmerkmale
 - Höhennegativen über DHN
 - Baumbestand
 - Bemalung in m
 - künftig fortfallend

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.04.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Baumat der Stadt Kröpelin sowie durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung abgegeben werden können und dass nicht fragegerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können, am durch Bekanntmachung im Internet und durch Aushang erfolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter <https://www.stadt-koepelin.de/verwaltung/oeffentliche-bekanntmachungen> sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.bauportal-mv.de/Bauverfahren/veroeffentlichen> veröffentlicht. Zusätzlich lag der Plan in diesem Zeitraum während der Öffnungszeiten im Baumat der Stadt Kröpelin aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastrale Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als dargestellt bzw. hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Erkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

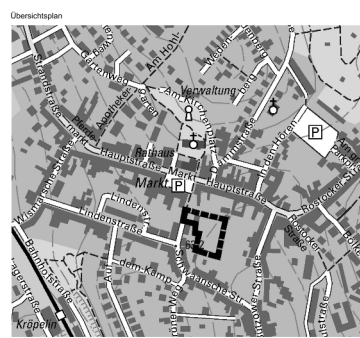
Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Verteilung von Verteilungs- und Formenschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist am in Kraft getreten.

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Kröpelin, den (Siegel) Der Bürgermeister

Plangrundlagen:
Vorhaben- und Erschließungsplan, Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro Hansch und Bernau, Rostock, Stand: 12/2020; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-V 2024, eigene Erhebungen

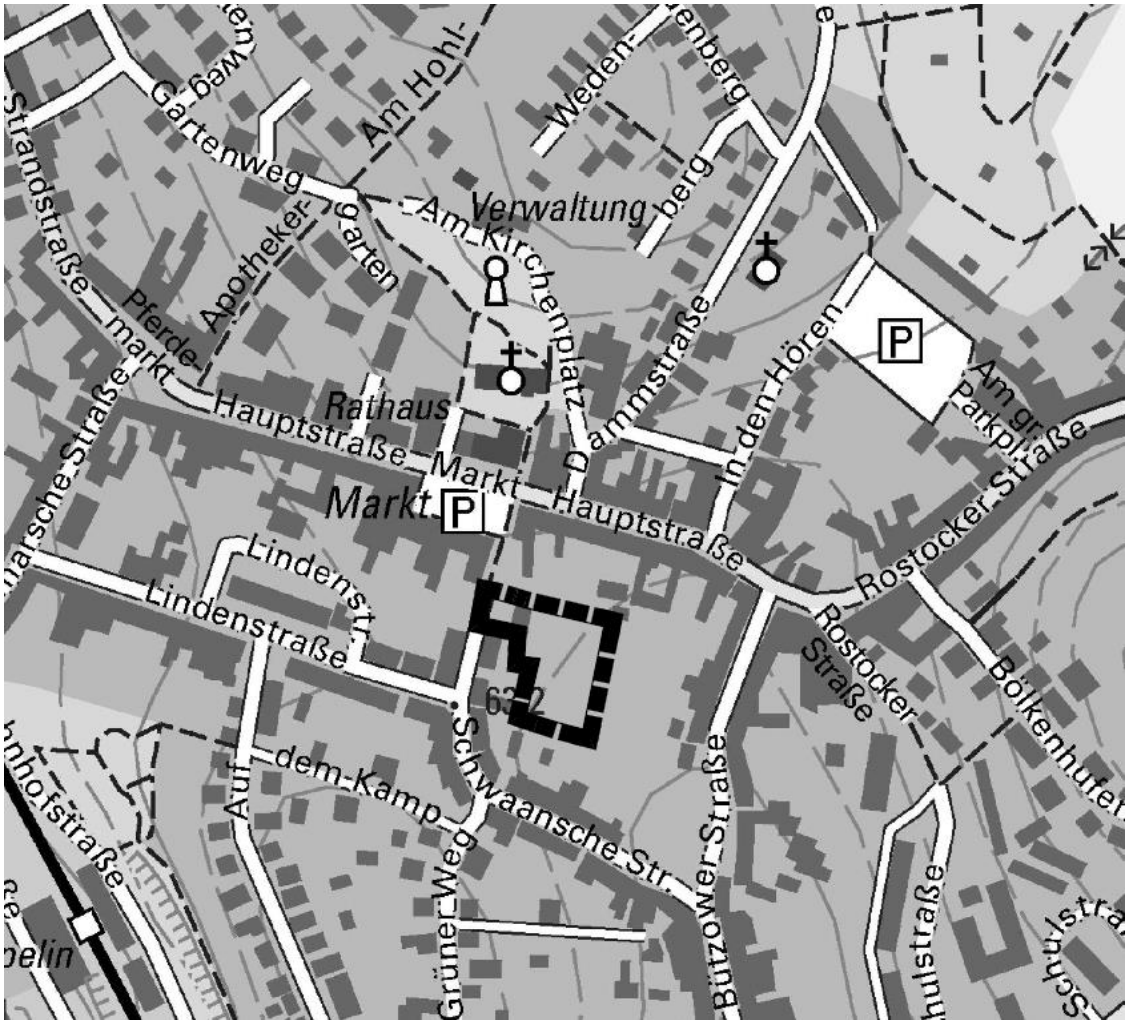


Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2024

SATZUNG DER STADT KRÖPELIN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Hofcafé am Markt"

gelegene südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgeländes an der Schwanschen Straße

Vorentwurf
Bearbeitungsstand 15.01.2025



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

Satzung der STADT KRÖPELIN

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8

"Hofcafé am Markt"

gelegen südöstlich des Marktes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in
der Schwwaanschen Straße

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 15.01.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren	3
1.4 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Verkehrserschließung	7
2.4 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	8
3.4 Abfallentsorgung, Altlasten	9
4. Immissionsschutz	9
5. Umweltbelange	9

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Löbsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgt die Stadt das städtebauliche Ziel, südöstlich des Marktes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gartencafés mit insgesamt maximal 90 Sitzplätzen schaffen.

Damit soll die Versorgungssituation in der Stadt Kröpelin für die Bevölkerung und die Feriengäste deutlich verbessert werden, da eine solche Einrichtung bisher im Ortszentrum fehlt. Ein wichtiger Aspekt ist der Ausbau der touristischen Infrastruktur. Eine Anerkennung als Tourismusort nach dem Kurortgesetz ist für Kröpelin bereits erfolgt. Dies setzt nochmal einen deutlichen Anreiz für eine stärkere touristische Entwicklung in der Stadt Kröpelin. Die daraus folgenden Mehrbedarfe an spezifischen Angeboten betreffen u.a. auch gastronomische Einrichtungen in attraktiver, zentraler Lage.

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Vorhabenträger, Mirko Fedke, Birkenweg 7a, 18236 Kröpelin OT Brusow, mit der Gemeinde die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen umfangreich abgestimmt, die alsdann in dem sogenannten Durchführungsvertrag festgeschrieben wurden. Diese liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zugrunde. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger muss darüber hinaus in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu verpflichtete er sich ebenfalls im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird mit 430 m² weit unterschritten. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes mit einem höheren Anteil der Wohnnutzung im räumlichen Umfeld und der Lage im Ortszentrum macht die Stadt von der

Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, keinen Gebrauch.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 2.400 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt süd-östlich des Marktplatzes und östlich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes in der Schwaanschen Straße. Der Geltungsbereich entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Flurstücken 579 (teilw.), 580/1 (teilw.), 582 und 586 (teilw.), in der Flur 12, Gemarkung Kröpelin.



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Luftbild, ©Geo Basis - DE/M-V, 2025)

1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen, Planverfahren

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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

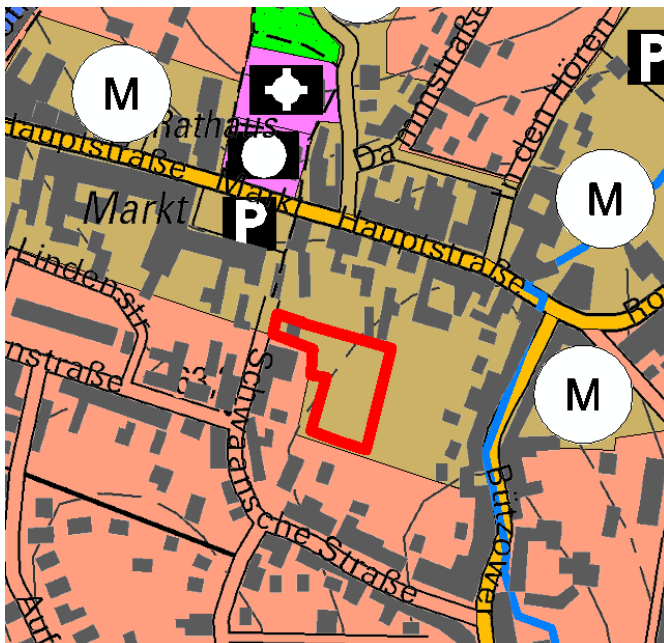
Als Plangrundlagen dient ein Vorab - Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, Stand: Dezember 2022; die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024 sowie eigene Erhebungen.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden sind zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB).

1.4 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Zum neu aufgestellten Flächennutzungsplan fehlt derzeit noch die Genehmigung.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO vorgesehen. Das geplante Vorhaben wäre in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig. Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO trifft, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, erfüllt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin, Stand 04/24

Das Plangebiet befindet sich raumordnerisch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum im Küstenhinterland am überregionalen Straßen- und Schienennetz.

Raumordnerisch sollen in touristischer Hinsicht die Küstenrandgebiete weiterentwickelt werden, um die Küstenzentren zu entlasten. Das hier geplante Gartencafé ist u.a. als kleine touristische Infrastruktur zu sehen, da insbesondere ein gastronomisches Angebot mit einem attraktiven Außenbereich im Ortszentrum noch nicht vorhanden ist.

Insgesamt sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Vorhaben nicht betroffen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet befindet sich im engeren Bereich des Ortszentrum mit gemischten Nutzungsstrukturen. Hier ist eine sehr kleinräumige Mischung aus Wohngebäuden, kleinen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, das Rathaus und auch ein Ostrockmuseum vorhanden.

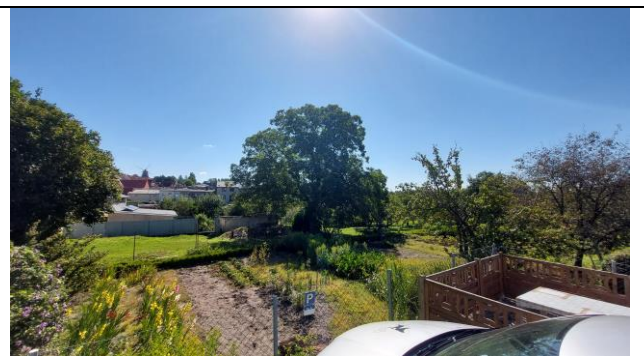
Die Errichtung des Cafés ist im westlichen Teil eines noch durch Hausgärten geprägten Blockinnenbereichs vorgesehen. Dieser Bereich ist durch die weitgehend geschlossene zweigeschossige Bebauung an der Schwaanschen Straße im Süden und Westen, der Hauptstraße im Norden sowie an der Bützower Straße im Osten abgegrenzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden durch einen hohen Anteil an Nebengebäuden charakterisiert. Nördlich des Plangebietes sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen an der Hauptstraße vorhanden.

Die Hausgärten werden nur noch teilweise als Nutzgärten genutzt, es ist jedoch noch eine vergleichsweise hoher Obstbaumbestand vorhanden.

Das ehemalige Feuerwehrgebäude ist ungenutzt und wird teilweise zurückgebaut, sodass hier der Zugang bzw. die Zufahrt entstehen kann.



Ehemaliges Feuerwehrgebäude an der Schwaanschen Straße. Der nördliche Teil wird zurückgebaut.



Blick auf das nördliche Plangebiet.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

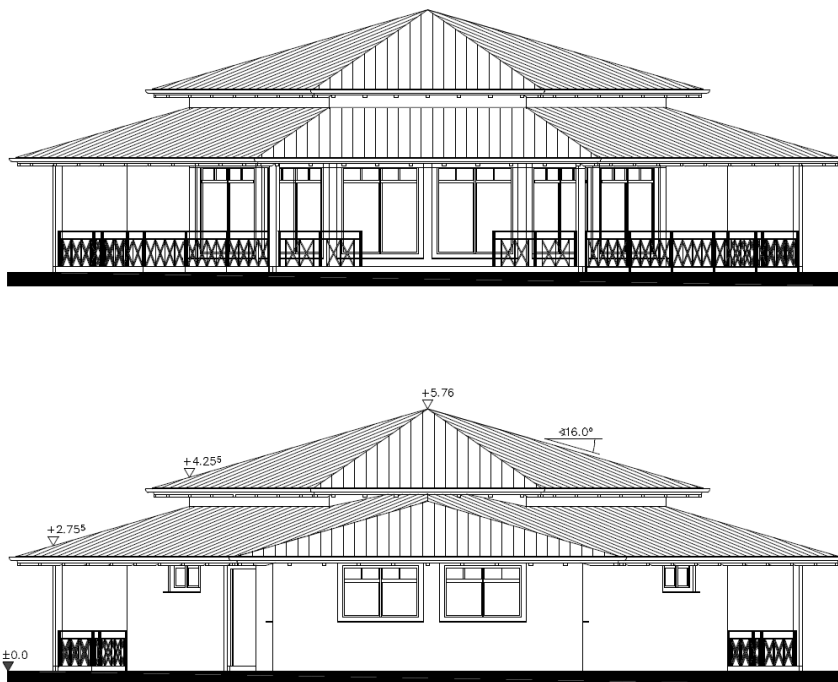
Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb eines Cafés zulässig. Das Café wird als kleine Speisegaststätte definiert, in dem Kaffee und andere Getränke sowie Backwaren, Eisspeisen oder leichte Mahlzeiten angeboten werden.

Durch die Schaffung des Gartencafés kann der Ortskern in Kröpelin für Einheimische und Touristen belebt werden. Das Vorhaben befindet sich unmittelbar in der Nähe des Marktplatzes und kann von diesem über einen kurzen Fußweg erreicht werden.

Das ehemalige Feuerwehrgebäude wird überwiegend zurückgebaut, sodass die Zugewegung über die Schwaansche Straße erfolgen kann.

Das Cafégebäude ist im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Durch die nördliche Abgrenzung wird der vorhandene Walnussbaum einschließlich Wurzelschutzbereich berücksichtigt, der zum Erhalt festgesetzt ist.

Der Gebäudekörper soll sich pavillonartig in die vorhandenen Grün- bzw. Gartenstrukturen einfügen.



Ansichten des Gebäudekörpers (C & G Bauplanung GbR, 11/2024)

Die maximale Gebäudegrundfläche beträgt 430 m². Die Gebäudehöhe ist auf maximal 6,5 m begrenzt. Zusammen mit der maximal eingeschossigen Bauweise und der vorgesehenen Gebäudegestaltung (s. Ansichten) ist eine städtebaulich verträgliche Gestaltung des Vorhabens gewährleistet.

Weitere wesentliche Bestimmungsfaktor für die Verträglichkeit von gastronomischen Einrichtungen sind die Anzahl der Sitzplätze und die Betriebszeiten. Daher werden

im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Sitzplätze auf maximal 40 beschränkt. Weiterhin dürfen maximal 50 Sitzplätze im außergastronomischen Bereich geschaffen werden.

Die Betriebszeiten der gastronomischen Einrichtung sind auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 22:00 beschränkt. Aufgrund der Lage der Einrichtung in einem noch überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten räumlichen Umfeld sollen durch diese Festsetzung Beeinträchtigungen des Umfeldes verhindert werden.

Für die Errichtung von 17 PKW-Stellplätzen werden gesonderte Flächen festgesetzt.

Das Grundstück des Gartencafés wird überwiegend von einer 3 m breiten Heckenpflanzung eingefasst. Davon ausgenommen sind die Stellplatzflächen, da hier das Platzangebot begrenzt ist und die notwendigen Rangierflächen gewährleistet werden müssen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Auch wenn im § 12 Abs. 3 BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Da diese alleine noch keine Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schaffen, können sich die Festsetzungen auf die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Verkehrsflächen beschränken. Die konkrete Ausformung des Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, an den der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag gebunden wird. Ohne den Durchführungsvertrag besteht kein Baurecht im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, wird unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt an der Schwaanschen Straße. Zu diesem Zweck wird das ehemalige Feuerwehrhaus weitgehend zurückgebaut. Der für den motorisierten Verkehr gesperrte Abschnitt der Schwaanschen Straße bis zum Markt ist vom Vorhaben nicht betroffen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt etwa 0,24 ha. Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
Gebäudefläche	430
teilversiegelte Fläche (Stellplätze, Zufahrten)	770
Grün- bzw. Gartenfläche	1.200
Plangebiet gesamt	2.400

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Kühlung in der Schwaanschen Straße.

Ob auch die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz erfolgen kann, wird im Rahmen der fortschreitenden Vorhabenplanung geprüft. Die Löschwasserversorgung muss bis zum Satzungsbeschluss gesichert sein.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK).

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück verbleiben. Ein weitergehendes Regenwasserkonzept wird im Rahmen der Fortschreitenden Vorhabenplanung erstellt.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Kröpelin ist durch die E.DIS AG gesichert. Die Gasversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen in der Schwaanschen Straße.

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

3.4 Abfallentsorgung, Altlasten

Die Müllentsorgung ist über die Zufahrt an der Schwaanschen Straße gesichert.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Werden bei den Arbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Rostock wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Wie schon erörtert, sind wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Verträglichkeit von gastronomischen Einrichtungen die Anzahl der Sitzplätze und die Betriebszeiten. Daher werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Sitzplätze auf maximal 40 beschränkt. Weiterhin dürfen maximal 50 Sitzplätze im außergastronomischen Bereich geschaffen werden.

Die Betriebszeiten der gastronomischen Einrichtung sind auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 22:00 beschränkt.

Aufgrund der Lage der Einrichtung in einem überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten räumlichen Umfeld sollen durch diese Festsetzung Beeinträchtigungen des Umfeldes verhindert werden.

Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Lärmschutzgutachten erstellt.

5. Umweltbelange

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Hausgärten geprägt. Hierbei handelt es sich untergeordnet um Nutzgärten, bestehend aus einem kleinen Anteil an Gemüsebeeten sowie einem hohen Anteil an verschiedenen Obstbäumen und Zierrasenflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Nach § 18 NatSchAG M-V zählen, mit wenigen Ausnahmen Einzelbäume, die gemessen auf einer Höhe von 1,30 m einen Stammumfang von mindestens 1,0 m aufweisen. Vom Schutz ausgenommen, sind beispielsweise Obstbäume. Innerhalb der Vorhabenflächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Baumarten nach § 18 NatSchAG M-V, da es sich bei den Flächen ausschließlich um Hausgärten handelt. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V unterliegen in Hausgärten lediglich Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen dem gesetzlichen Schutz.

Der vorhandene große Walnussbaum wird als besonderes prägender Großbaum zum Erhalt festgesetzt. Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten,

vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Pflanzflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist eine zweireihige Siedlungshecke mit einheimischen Strauch-Arten der untenstehenden Pflanzenliste in den Pflanzqualitäten 2xv. Str., 3-triebzig, 125-150 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende und zum Erhalt festgesetzte Bäume sind als Überhälter zu integrieren. Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gewöhnliche Berberitze	(Berberis vulgaris)
Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Bäume sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen sowie während der Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.

Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Artenschutzgutachten erstellt (AFB).

5. Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bau- und Kunstdenkmale und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete 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.

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

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

Kröpelin, den

Der Bürgermeister