



Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 22.07.2021
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
--------------	----------------	----------------------

Sachverhalt

In der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 befand sich der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung in einer Tabelle zusammengestellt und dienen als erste Diskussionsgrundlage.

Anlage/n

1	F-Plan Zusammenstellung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ohne Namen
---	---

Stadt Kröpelin
Flächennutzungsplan

Zusammenstellung der wichtigsten Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Bürger zum Vorentwurf

Behörde, TÖB, Bürger	Bedenken, Forderungen, Hinweise	Abwägung, Arbeitsschritte Zur Diskussion
Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock		
	<i>„Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass der FNP der Stadt Kröpelin in wesentlichen Teilen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.“</i>	
Wohnbauflächenentwicklung	<p>Es bestehen noch raumordnerische Bedenken bezüglich des Umfangs der vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklung, da dieser im Erläuterungsbericht nicht ausreichend begründet ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewertung zum Wohnungsbestand (einschließlich Leerstand) ▪ Aussagen zur Nachfrage von den verschiedenen Bevölkerungsgruppen? ▪ Welche Bedarfe können im Bestand gedeckt werden? ▪ Welcher Neubaubedarf besteht in welchen Nachfragesegmen- ▪ 	Ist ergänzend zu untersuchen (Datengrundlagen vorhanden?).
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Was will die Stadt mit der Wohnbauflächenentwicklung erreichen? ▪ Für wen wird gebaut, und woher kommen die Bauwilligen? ▪ Abwanderungen aus Innenstadtlagen in die geplanten Neubaugebiete? ▪ Interkommunale Abstimmung mit den Küstenorten? ▪ Wie will die Stadt darauf hinwirken, dass innerörtliche Flächenpotenziale genutzt werden (Baulücken, Brachflächen)? ▪ Demografische Entwicklung? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Wohnungsangebots für Einheimische. ▪ Zuzug/ alternativer Wohnstandort (Küstenorte). ▪ Auslastung/ Erweiterung Infrastruktur (z.B. Schule).
	Flächenausweisungen widersprechen teilweise dem Ziel der Raumordnung, bedeutsame Böden zu schützen (Bodenwerte größer 50).	Evtl. Flächenanpassungen, Zielabweichung im Rahmen des FNP
	Noch stärker Beachtung der Ziele „Innenentwicklung vor Au-	

Behörde, TÖB, Bürger	Bedenken, Forderungen, Hinweise	Abwägung, Arbeitsschritte Zur Diskussion
	ßenentwicklung“, „Revitalisierung der Altstadt“	
	Bezüglich der Flächenentwicklung W1 und W2 (Brusower Weg) werden die raumordnerischen Bedenken (Zusammenwachsen der Ortschaften) teilweise zurückgestellt, wenn eine deutliche Siedlungszäsur erhalten bleibt. Die Siedlungserweiterung ist auch aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und die einzige mögliche Erweiterungsoption.	Aufnahme eines breiten Grünzuges als Siedlungszäsur in den FNP.
	Die Flächenausweisungen in Altenhagen (W10), Schmadebeck (W11, W12) und Einhusen (W13) werden nicht befürwortet. <i>„Es wird vielmehr eingeschätzt, dass die Stadt Kröpelin mit den Wohnbauflächen im Gemeindehauptort, unter der Voraussetzung, dass diese noch schlüssig begründet werden, zeitgerecht auf den zukünftigen Bedarf reagieren kann, so dass der geplante Umfang der Neuausweisungen weiterer Wohnbauflächen als nicht notwendig zu erachten ist.“</i>	Schmadebeck - Flächen 11 u. 12 streichen? Einhusen - Fläche 13 streichen? Altenhagen - Fläche 10 streichen? (evtl. Solaranlagen)
Gemeinbedarf	Zu geringe Beachtung des demografischen Wandels (Betreutes Wohnen, Pflege).	Einrichtungen in W zulässig.
Gewerbliche Entwicklung	Mit der gewerblichen Flächenausweisung in Kröpelin-West schafft die Stadt eine angemessene Flächenreserve.	
	Ausweisung in Kröpelin-Ost nicht nachvollziehbar.	GE 3 streichen
	Photovoltaikanlage im bestehenden Gewerbegebiet - Entwicklungsperspektive?	Kein Handlungsbedarf
Sondergebiete	Das Vorranggebiet für Windenergieanlagen Nr. 115 bei Brosow ist mittlerweile rechtskräftig und muss daher in den F-Plan aufgenommen werden. Der Schutzabstand von 1000 m zur nächsten Wohnbebauung ist dabei zu berücksichtigen.	Wird aufgenommen.
Sonstiges	Die durch das Stadtgebiet laufende Ferngasleitung ist darzustellen.	Wird aufgenommen.
Landkreis Rostock		
Regionalplanung	Dem Landkreis liegen aktuellere Bevölkerungsdaten vor.	Wird übernommen.
	Intensivere Betrachtung/Begründung der Wohnbauentwicklung	s. Amt für Raumordnung
	Wohnbauflächenentwicklung Kröpelin-Ost wird kritisch gesehen (bandartige Entwicklung, Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen). Prüfung, ob hier eine Flächenreduzierung vorgenommen werden kann.	s. Amt für Raumordnung Flächenreduzierung durch Grünzäsur
	Bedenken gegen die Flächenentwicklung in Altenhagen	s. Amt für Raumordnung

Behörde, TÖB, Bürger	Bedenken, Forderungen, Hinweise	Abwägung, Arbeitsschritte Zur Diskussion
	(W10), Schmadebeck (W11) und Einhusen (W13).	
	Bedenken gegen den Umfang der Gewerbeflächenausweisung.	GE 3 Streichen.
	Böden mit einem Bodenwert über 50 von Flächenausweisungen betroffen.	s. Amt für Raumordnung
Straßenverkehr	Überprüfung, insbesondere der gewerblichen Bauflächen unter dem Gesichtspunkt der Erschließbarkeit außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrten.	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
Untere Naturschutzbehörde	Hinweis auf zusätzlich in den Plan aufzunehmende Schutzobjekte.	Werden übernommen.
	Hinweis auf Artenschutzbelange und vorhandene Ausgleichsflächen.	Wird ergänzt.
	SO-Gebiet Jennewitz liegt im LSG und wird daher abgelehnt. Prüfung alternativer Standorte.	SO 1 streichen?
	GE-Flächen 3 und 4 werden abgelehnt (Landschaftsbild, Boden)	GE 3 Streichen.
Untere Wasserbehörde	Keine Einwände.	
	Die nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässer müssen noch berücksichtigt/behandelt werden.	Wird ergänzt
	Die Grundwassermessstellen sollen Dargestellt werden.	
Unterer Bodenschutzbehörde	Zahlreiche Flächenausweisungen betreffen Böden mit einer Wertzahl von über 50.	s. Amt für Raumordnung
	Genauere Betrachtung der Altlastenfläche am W5. Alle anderen Entwicklungsflächen mit Altlastenverdacht werden begrüßt (Sanierung)	Wird angepasst
Untere Immissionsschutzbehörde	Keine Bedenken.	
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt		
Liegenschaften	Insbesondere im Bereich des Hellbaches (Gewässer I. Ordnung) befinden sich landeseigene Liegenschaften für die es teilweise eine Bewaldungsvereinbarung mit der Landesforst gibt.	Wird ergänzt
Landwirtschaft	Das Stadtgebiet ist raumordnerisch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Die agrarstrukturellen Belange sind besonders zu berücksichtigen.	
Flurneuordnung	Info zu Bodenordnungsverfahren „Schmadebeck“	
Wasserwirtschaft	Die Grundwassermessstellen sollen dargestellt werden.	

Behörde, TÖB, Bürger	Bedenken, Forderungen, Hinweise	Abwägung, Arbeitsschritte Zur Diskussion
Bodenschutz	Hausmülldeponie im Bereich des Wohngebietes W5 ist in der Darstellung zu aktualisieren.	Wird aktualisiert
	Die weiteren Altlastenflächen (W4, W9 W10) sind in den konkreten Planverfahren zu berücksichtigen.	Werden berücksichtigt
Immissionsschutz	Hinweise auf nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen.	
Forstamt Bad Doberan		
	Bei den Wohnbauflächen W7 (Duggenkoppel) und W10 (Altenhagen) sowie der Gemeinbedarfsfläche sind in den weiteren Planverfahren die 30 m Waldabstand zu beachten.	Wird beachtet
Straßenbauamt Stralsund		
	Hinweise auf Anbauverbote entlang der B 105, der L 11 und der L 122.	Wird im Bebauungsplanverfahren beachtet
	Hinweise zu Bauvorhaben.	
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		
	Aufnahme der Bodendenkmäler in den Plan.	Werden aufgenommen
Bergamt Stralsund		
	Bergbauliche Belange werden berührt.	Flächen mit Bergrechten (Abbaugebiete) sind bereits Bestandteil des F-Planes.
Zweckverband Kühlung		
	Bereich Kleingartenanlage: Erschließung bzgl. Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser vorstellbar.	
	Entwicklungsbereich Kröpelin Süd: Anlagenkapazität für die Schmutzwasserableitung begrenzt. Investive Maßnahmen notwendig.	
	Entwicklungsbereich Kröpelin Ost: Trink- und Schmutzwassererschließung grundsätzlich möglich. Niederschlagswasserentsorgung anspruchsvoll. Kapazität für die Schmutzwasserentsorgung begrenzt. Investive Maßnahmen notwendig.	
	Für die gewerblichen Flächen ist eine Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser vorstellbar. Investive Maßnahmen für die äußere Erschließung sind notwendig.	
	Jennewitz: Erschließung SO-Gebiet nicht gesichert.	So 1 streichen?
	Altenhagen: Kapazität Abwasseranlagen stark beschränkt.	
Wasser- und Bodenverband		
	Gewässer II. Ordnung sind teilweise nicht mehr in der Lage	Entwässerungsplan für das Stadtgebiet?

Behörde, TÖB, Bürger	Bedenken, Forderungen, Hinweise	Abwägung, Arbeitsschritte Zur Diskussion
	weiteres Niederschlagswasser aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Stadtbach (Gewässer 1/8). Davon sind fast alle Entwicklungsflächen betroffen.	
Öffentlichkeit		
X, Detershagen	Detershagen: Auf den Flächen südöstlich der Straße „Am Gutshaus“ findet Tierhaltung statt. Darüber hinaus gibt es eine Genehmigung für die Nutzung „Therapiehof“ (Am Gutshaus 11). Die Ausweisung einer Wohnbaufläche widerspricht dieser Nutzung.	Evtl. Ausweisung MD
X, Kröpelin	Kröpelin: Gegen die Auflösung der Gartenanlage „Poggendiek“	
Gartenverein Poggendiek e.V., Kröpelin	Kröpelin: Gegen die Auflösung der Gartenanlage „Poggendiek“	
X, Kröpelin	Kröpelin: Gegen die Auflösung der Gartenanlage „Poggendiek“	
	Zu wenig Erholungsflächen ausgewiesen.	
X	Kröpelin: Gegen die Auflösung der Gartenanlage „Am Karpfenteich“	
AGRAR AG Kühlung, Kröpelin	Diedrichshagen: Einspruch gegen die Ausweisung eines Sondergebietes „Campingplatz“ auf den Flurstücken 63, 50/2 und 51/2. Im Sinne der Innenbereichssatzung wäre hier eine Wohnnutzung zulässig.	
	Kröpelin: Anfrage wegen Mitarbeiter Wohnungen im Gewerbegebiet Kröpelin West /B-Plan Änderung	Prüfen
	Kröpelin: Erweiterung W4?	Keine zusätzlichen W-Flächen (s. Amt für Raumordnung)
	Hanshagen: Erweiterung W Fläche	Keine zusätzlichen W-Flächen (s. Amt für Raumordnung)
X (Zur Plantage 4 & 5)	Diedrichshagen: Einspruch gegen Erweiterung des Campingplatzes (Lärm, Feiern, Verkehr).	
X, Diedrichshagen	Diedrichshagen: Einspruch gegen Erweiterung des Campingplatzes (Lärm, Feiern, Verkehr).	
X, Diedrichshagen	Diedrichshagen: Einspruch gegen Erweiterung des Campingplatzes (Lärm, Feiern, Verkehr).	
X 8 Weitere, Diedrichshagen	Diedrichshagen: Einspruch gegen Erweiterung des Campingplatzes (Lärm, Feiern, Verkehr).	
X, Diedrichshagen (über RA)	Bedenken gegen die Ausweisung eines Campingplatzgebietes unmittelbar angrenzend an das Flurstück 65 (mit Wohnnutzung) und die Einbeziehung des Flurstücks 61 in das Sondergebiet (bisher unbebaut). Darüber hinaus werden	

Behörde, TÖB, Bürger	Bedenken, Forderungen, Hinweise	Abwägung, Arbeitsschritte Zur Diskussion
	grundsätzliche Bedenken gegen die Erweiterung des Campingplatzes geäußert (städtebauliche Konflikte, wie mangelnde Infrastruktur und Lärmbelastung, schon aufgrund der bestehenden Nutzung).	
X, Klein Siemen	Hinweis auf unterschiedliche Flächendarstellungen in verschiedenen Kartenwerken. Anpassung der W Fläche an GGB-Grenze.	Liegt schon aufgrund der Unterschiedlichkeit der Erfassungsmaßstäbe und Generalisierungsgrade in der Natur der Sache. Der F-Plan ist auf Grundlage der TK25 erarbeitet.
X, Klein Siemen	Hinweis auf unterschiedliche Flächendarstellungen in verschiedenen Kartenwerken.	Liegt schon aufgrund der Unterschiedlichkeit der Erfassungsmaßstäbe und Generalisierungsgrade in der Natur der Sache. Der F-Plan ist auf Grundlage der TK25 erarbeitet.
	Stärke Beachtung des Klimaschutzes.	Potenzielle Gebiete für Grün-, Ausgleichs - und Waldgebiete?
	Darstellung eines Radweges entlang der L11 in Richtung Satow.	Teilstück ab Altenhagen wird aufgenommen
	Planerische Steuerung von zukünftigen Photovoltaik-Freiflächenprojekten.	Von einer Planerischen Vorwegnahme wird abgeraten, da zu aufwendige Analyse notwendig wäre (gegenüber Nutzen)
Klein Siemen e.V.	Hinweis auf unterschiedliche Flächendarstellungen in verschiedenen Kartenwerken	Liegt schon aufgrund der Unterschiedlichkeit der Erfassungsmaßstäbe und Generalisierungsgrade in der Natur der Sache. Der F-Plan ist auf Grundlage der TK25 erarbeitet.
X, Kröpelin	Einspruch gegen die GE - Ausweisung am Brusower Weg wg. vorhandenen Wohngebäude.	Wird geprüft, evtl. MI - Ausweisung
	Einbeziehung der Scheune Hofteich 6, Klein Siemen	Wird geprüft
	Vereinheitlichung der Darstellungsgrenze im Norden.	Wird geprüft
	Hinweise zum Denkmalschutz, Konkretisierung der Wohnnutzung(?), zur Gestaltungsfibel, zu „Ausbau Klein Siemen“, Alleenschutz.	Kein Bezug zur Ebene des FNP
	Darstellung eines Radweges entlang der L11 in Richtung Satow.	s.o.
Campingplatz zur Kühlung	Stärkere Berücksichtigung der touristischen Entwicklung.	