



Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Kröpelin

Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

| | |
|---|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz | <i>Datum:</i> 19.05.2022 |
| <i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt | <i>Verfasser:</i> |

Beratungsfolge

| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | <i>Zuständigkeit</i> |
|--------------|--|----------------------|
| 30.05.2022 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz | Vorberatung |
| 02.06.2022 | Stadtvertretung | Entscheidung |

Sachverhalt

Als Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses soll über die geänderten Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan abgestimmt werden. Daraufhin wird der Umweltbericht entsprechend fertig gestellt für die Beschlussvorlage mit dem endgültigen F-Plan-Entwurf für die Sitzungen des Bauausschusses am 15.08.2022 und der Stadtvertretung am 01.09.2022.

Erläuterung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Inhaltliche Schwerpunkte waren dabei die Umwidmung von Kleingartenflächen in Kröpelin für Wohnbau- und Gemeinbedarfszwecke sowie die vorgesehene Erweiterung des Campingplatzes in Diedrichshagen. Die nördliche Erweiterungsfläche für den Campingplatz wird aufgrund der Stellungnahmen nunmehr als gemischte Baufläche (M) für Wohnen und nicht störendes Gewerbe ausgewiesen. Weiterhin wurde die gewerbliche Baufläche an der nördlichen Brusower Allee teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen., da sich hier in einer signifikanten Größenordnung Wohnnutzungen befinden. Ebenfalls aufgrund eines Hinweises aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Detershagen ein Teil der Wohnbauflächen in ein Dörfliches Wohngebiet umgewandelt. Betroffen ist der Bereich der ehemaligen Gutsanlage, in dem noch Tierhaltung und ein „Therapiehof“ vorhanden sind. Darüber hinaus wurden kleinere Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen, die die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berühren.

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung erhaben sich insbesondere folgende Themenschwerpunkte bzw. Ergebnisse:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock stellt bezüglich des Gesamtplanes folgendes fest: „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.“
- Es bestehen jedoch noch raumordnerische Bedenken bezüglich des Umfangs der vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklung.
- Flächenausweisungen widersprechen teilweise dem Ziel der Raumordnung, bedeutsame Böden zu schützen (Bodenwerte größer 50). Betroffen sind insbesondere die Gewerbeflächenausweisung im Westen und der Wohnbauflächenschwerpunkt im Osten.
- 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.
- Die Flächenausweisungen in Altenhagen (Umnutzung der Stallanlagen hinter dem Gutshaus), Schmadebeck (Wohnbauflächenenerweiterung westlich der Satower Straße, W9 östlich des Technikstützpunktes) und die Siedlungserweiterung in Einhusen werden nicht befürwortet.
- Mit der gewerblichen Flächenausweisung in Kröpelin-West schafft die Stadt eine angemessene Flächenreserve. Gegen die gewerbliche Flächenausweisung in Kröpelin-Ost werden dagegen Bedenken geäußert.
- Das Vorranggebiet für Windenergieanlagen (Nr. 115) bei Brusow ist mittlerweile rechtskräftig und muss daher in den FNP aufgenommen werden.
- Das Ferienhausgebiet in Jennewitz liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“. Die Flächenausweisung wird daher abgelehnt. Die Erschließung des SO-Gebietes ist derzeit nicht gesichert.
- Im Bereich der Wohnbauflächen in Kröpelin-Ost ist die Trink- und Schmutzwassererschließung grundsätzlich möglich. Die Niederschlagswasserentsorgung unterliegt besonderen Schwierigkeiten. Die Kapazität für die Schmutzwasserentsorgung ist begrenzt. Investive Maßnahmen sind notwendig.
- Die Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet sind teilweise nicht mehr in der Lage, weiteres Niederschlagswasser aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Stadtbach (Gewässer 1/8). Davon sind fast alle Entwicklungsflächenbetroffen.

Die Stadt Kröpelin hat sich mit den im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen in den kommunalen Gremien und den Ortsbeiräten beraten und abgewogen. Im Ergebnis wurde der Vorentwurf an zahlreichen Stellen geändert.

Schwerpunktmäßig wurden dabei Wohnbauflächen in den Ortsteilen reduziert. Gegenüber dem Vorentwurf wurden die zusätzlichen Wohnbauflächen um rund 10 ha reduziert.

In Kröpelin wurde die Gewerbefläche östlich der Ortslage herausgenommen. Eine weitere Gewerbefläche wurde in eine Grünfläche umgewidmet. Insgesamt wurden die Gewerbeflächen um rund 27 ha reduziert.

Darüber hinaus entfällt die Erweiterung des Campingplatzes in Diedrichshagen.

Die Änderungen werden in der beigefügten Begründung zum Entwurf in den jeweiligen Kapiteln näher erläutert (rot markiert).

Anlage/n

| | |
|---|--|
| 1 | 2022-05-20 Kröpelin F-Plan Gesamt Entwurf |
| 2 | 2022-05-20 F-Plan Kröpelin Begründung Entwurf |
| 3 | 2022-05-20 Anlage 1 |
| 4 | Flächennutzungsplan Kröpelin - Neubauflächen 19.01.21 Vorentwurf |
| 5 | 2022-05-20 Flächennutzungsplan Kröpelin - Neubauflächen Entwurf |