



Bebauungsplan Nr. 18 "Altenhagen - Hof" Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 16.11.2022
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	15.12.2022	Ö
Ortsrat Altenhagen (Vorberatung)	05.12.2022	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	28.11.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ 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 erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Stadt ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2022-11-17 Kroepelin_Altenhagen_Hof-Vorentwurf
---	--

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

Teil A - Planzeichnung



Table with 2 columns: Zone (WA 1-3, SO-PV, OK 3,0, UK 1,0) and GRZ (0,3, 0,6). Includes a small logo.

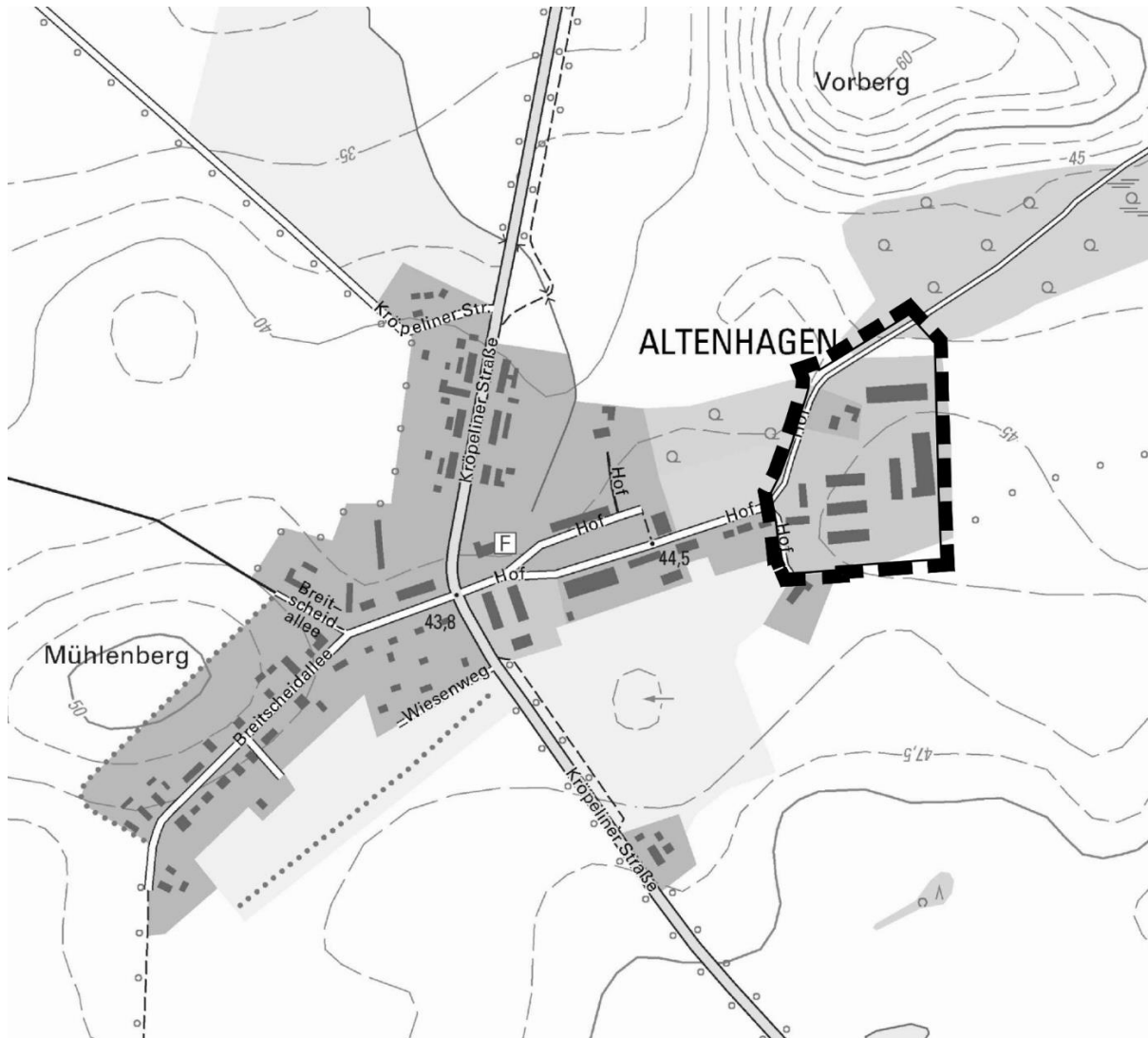
Hinweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte bekannt.
Die Planstelle ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58).
1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
2. Darstellungen ohne Normcharakter
3. Nachträgliche Übernahme
Planverfasser:

Preamble
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1720) sowie nach § 8 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOVB. MV S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GOVB. MV S. 103), wird nach Beschließung der Stadtvertretung der Stadt Kröpelin vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ erlassen.
Teil B - Text
Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZO) 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).
1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, und Nr. 2 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, und Nr. 2 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)
3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
4. Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
8. Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
11. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
12. Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.04.2022. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ... beauftragt worden.
3. 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 Bauamt der Stadt Kröpelin durchgeführt worden.
4. Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 sowie den Entwurf der Begründung dazu geteilt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 und der Entwurf der Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Dienststunden öffentlich ausliegen.
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berufenen Behörden an ... gemäß. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet.
8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am ... von der Stadtvertretung beschlossen.
9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung des Landesrats am ... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
10. Die mit der Genehmigung verbundenen Hinweise wurden beachtet.
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
12. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-koepelin.de und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... bekannt gemacht worden.
Übersichtsplan
Vorentwurf
Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“
gelesen am öffentlichen Ortswand von Altenhagen, südöstlich und östlich der Straße „Hof“
Vorentwurf
Bearbeitungsstand 17.11.2022

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

Vorentwurf

17.11.2022

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

Inhalt	Seite
Teil 1: Begründung	
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Bauungskonzept und Ziele der Planung.....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung	9
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	10
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	10
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	11
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten.....	11
4. Immissionsschutz	11
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	12
6. Sonstiges.....	12

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. Dem Beschluss sind die Abstimmungen zum Flächennutzungsplan der Stadt vorausgegangen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Planungsziel insgesamt 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 vorhandene PV-Anlage wurden bereits zwei Altgebäude abgerissen.

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 an und im Westen die Gutsparkanlage. 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 soll im Frühjahr 2023 beschlossen und zur erneuten Beteiligung vorgelegt werden. Die Inhalte des B-Planes 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 entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Voraussetzungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

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 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. 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 (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.

Raumordnung:

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. 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. Im Bereich des B-Planes Nr. 1 im westlichen Ortsteil sind keine freien Parzellen mehr verfügbar.

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Altenhagen ist der Hauptort der ehemaligen Gemeinde Altenhagen. Die städtebauliche Grundstruktur eines ehemaligen Gutsdorfes 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, so dass 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 3 m Asphalt ausgebaut und wird von einer lückigen Allee aus Linden und Kastanien gesäumt.

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

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

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

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

Zur Ermittlung der Betroffenheiten ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

2.2 Bebauungskonzept und Ziele der Planung

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

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

Die WA 1 – WA 3 umfassen den westlichen und nördlichen Bereich der ehemaligen LPG und liegen an der zur Erschließung dienenden Straße „Hof“. Die östliche Abgrenzung des WA 1 bildet der vorhandene Zaun der bestehenden PV-Anlage. Dadurch ergibt sich eine Grundstückstiefe von über 40 m. Auch das bebaute Grundstück im WA 2 weist eine große Tiefe auf. Der bebaubare Bereich im WA 3 wird stark durch die 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. 800 und 1500 m². Dies ist aber an dieser Stelle im ländlichen Raum durchaus beabsichtigt, passt sich an die Grundstücksgrößen im Hofbereich an und berücksichtigt die raumordnerisch begrenzte Zahl von Wohneinheiten.

Die PV-Anlagen grenzen östlich an die Wohnbauflächen an und sollen durch Hecken und zu erhaltende Bäume optisch abgegrenzt werden.

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

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

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

Es sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen oder Doppelhäuser mit max. einer Wohnung je Haushälfte zulässig. Damit soll die absolute Zahl der Wohneinheiten aus o.g. Gründen begrenzt werden.

Es werden max. zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Damit sind „klassische“ eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern als auch zweigeschossige „Stadtvillen“ zulässig. Eine strenge Regelung der Bebauungsformen 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 über NHN von 44,0 m und in den WA 2 und WA 3 die Höhe über NHN von 45,0 m. 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. Durch die Festsetzung der lichten Bodenfreiheit wird eine Grünlandnutzung zwischen den Modulreihen möglich, eine Nutzung durch Kleinsäuger gesichert und eine Verschattung durch Aufwuchs verhindert.

Weiterhin sind Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.), wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung, Gitter- oder Stabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigenschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,20 m zulässig. Durch den Mindestabstand 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 nach bisheriger Planung 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 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 1,20 m. Zypressengewächse, Kunststoffzäune und Gabionenwände sind unzulässig. 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 unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern im Vorgartenbereich sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Im gesamten Plangebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Vorschriften dienen der ortsangepassten Gestaltung und der Vermeidung von gestalterischen und naturschutzfachlichen Fehlentwicklungen.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Hof“, einen Gemeinde - Verbindungsweg nach Schmadebeck. Für die wenigen Wohneinheiten wird der ausgebaute 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.

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

2.5 Flächenbilanz

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

Allgemeine Wohngebietsflächen	13302 m²
WA 1	4648
WA 2	4076
WA 3	4578
Sondergebiet	21.653 m²
Grünflächen	1.416 m²
Ausgleichsfläche, privat	1.062
Hecke, privat	354
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	3.557 m²
Summe	39.928 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Kühlung.

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 Kleinkläranlagen gereinigt. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden.
Im SO – PV fällt im Betrieb kein Abwasser an.

Das Niederschlagswasser ist ebenfalls dezentral zur Versickerung zu bringen. Dazu bieten sich die großen Grundstücksflächen an.

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 angebunden, das auszubauen wäre. Zur Wärmeversorgung werden auch alternative Versorgungsmöglichkeiten (Erdwärme, 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 der 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 bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

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

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

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

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

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum möglich.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

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

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil 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.

Es wird auf das separate Dokument des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Kröpelin sowie auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Kröpelin, den

.....
Der Bürgermeister