

Gemeinde Kröslin
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 16
„Wohngebiet nördlich der Feldstraße“
im Ortsteil Kröslin
nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB

BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB



SATZUNGSFASSUNG VON 08-2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 EINLEITUNG	3 - 13
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3 - 4
1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation	4 - 6
1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung	7 - 8
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.5 Rechtsgrundlagen	10
1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	11 - 13
 2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	 14 - 25
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	14 - 20
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14 - 16
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	17
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	17
2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	18
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	18
2.1.6 Verkehrsflächen	18
2.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	19
2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19 - 20
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	20 - 21
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz	22 - 24
2.4 Hinweise	24 - 25
2.4.1 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers	24
2.4.2 Denkmalschutz	24
2.4.3 Gesetzlicher Gehölzschutz	25
 3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG	 25 - 28
 4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	 28 - 31
 <u>Anlage</u>	
Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB	1 - 9

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Eigentümer des Flurstückes 55, Flur 4, Gemarkung Kröslin beabsichtigen das im Ortsteil Kröslin nördlich der Feldstraße gelegene Grundstück als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln. Aufgrund der umgebenden Bebauungsstruktur und des Plangebietszuschnittes sollen bis zu 5 Grundstücke zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude gebildet werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kröslin und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Flurstück 55 ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung Kröslin hat hierzu am 06.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet nördlich der Feldstraße“ im Ortsteil Kröslin gefasst.

Die Gemeinde Kröslin hat einen erhöhten Eigenbedarf an Wohnbauflächen, der vornehmlich durch die Industrieansiedlungen am Großindustriestandort Freesendorf begründet wird.

Die für die Entwicklung von Wohngebieten aufgestellten Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 (i.d.F. der 1. Änderung und Ergänzung) und Nr. 14 befinden sich in der Umsetzung. Für den Überwiegenden Teil der noch nicht bebauten Baugrundstücke liegen Kaufverträge bzw. Reservierungen vor.

Die Kapazitäten der Innenbereichssatzungen sowie die innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten sind weitestgehend erschöpft.

Die Entwicklung des Wohngebietes dient der Erschließung einer kleinteiligen Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau. Es ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geeignet. Es grenzt unmittelbar südlich und westlich an den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kröslin.

Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an die im Flächennutzungsplan nördlich und östlich ausgewiesenen Wohnbauflächen. Damit stellt die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Bebauungszusammenhangs dar.

Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Das Grundstück liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Grundstückseigentümer treten als Vorhabenträger auf und haben damit alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauleitplanung entstehenden Kosten zu tragen.

1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

Lage im Raum

Die Gemeinde Kröslin liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Kröslin, Freest, Spandowerhagen, Hollendorf und Karrin. Hauptort ist Kröslin.

Geographisch erstreckt sich die Gemeinde Kröslin entlang der Westseite des Peenestroms zwischen Wolgast und Lubmin.

Sie wird begrenzt durch die Gemeinden Lubmin und Rubenow.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kröslin und nördlich der Feldstraße. Es wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Feldstraße und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Lage- und Höhenplan (unmaßstäblich verkleinert) gekennzeichneten Flurstücke 55 und eine Teilfläche aus Flurstück 24 in der Flur 4 der Gemarkung Kröslin.

Die Teilfläche aus Flurstück 24 (Feldstraße) wird zur Darstellung der öffentlichen Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.



Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5.417 m².

Der Bebauungsplan Nr. 16 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 03-2023 verfasst.

Bestandssituation

Das Plangebiet weist im westlichen Teil des Plangebietes intensiv bewirtschaftete Ackerflächen auf. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Januar 2023 wurden Pflanzenreste von *Phacelia tanacetifolia* vorgefunden, die als Gründünger genutzt wurden.

Von der Feldstraße aus führt ein unbefestigter Weg in das Plangebiet hinein. Begrenzt wird der Weg von einem Saumstreifen mit ruderalen Vegetationen aus Kräutern und Gräsern. Teilweise befindet sich das Land-Reitgras in flächenhafter Ausprägung. Im ruderalen Bestand eingestreut befinden sich Brombeer- und Weidengebüsche.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes wurde eine Lärche eingemessen, die einen Stammumfang von 110 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweist. Damit unterliegt der Baum dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Der Baum weist deutliche Vitalitätsverluste auf und ist abgängig.

Die östlichen Teilflächen des Plangebietes lassen eine differenzierte Nutzung erkennen. Die nahe der Feldstraße gelegenen Flächen sind ungenutzt, so dass sich im Zuge der natürlichen Sukzession ruderaler Vegetationen entwickeln konnten. Auch hier dominiert flächenhaft das Land-Reitgras.

Die nördlichen Teilflächen werden beweidet bzw. gemäht und weisen somit nur kurzrasige Vegetationen auf. An der nördlichen Grenze wurden junge Obstbäume gepflanzt und lassen gärtnerische Nutzungen erkennen.



Ein unbefestigter Wirtschaftsweg führt in das Plangebiet von der Feldstraße aus hinein. Er wird von einem ruderalen Saumstreifen begrenzt, in dem Brombeer- und Weidengebüsche eingestreut sind. Die Plangebietsflächen im westlichen Teil weisen landwirtschaftliche Nutzungen auf. Östliche Teilflächen sind der Sukzession belassen bzw. werden gärtnerisch bewirtschaftet.

1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Kröslin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Gemäß RREP Vorpommern, Punkt 4.1 (3) und (4) hat sich daher „die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 20.04.2023 zur Planungsanzeige und vom 15.06.2023 zum Entwurf von 04-2023 mitgeteilt, dass es sich *aus raumordnerischer Sicht bei der Planung um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen handelt. Daher ist der Standort aus siedlungsstruktureller Sicht unkritisch. Dem Bebauungsplan Nr. 16 stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.*

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern weist des Weiteren darauf hin, dass bei einer zukünftigen Neuausweisung von Wohnbauflächen eine gesamtgemeindliche Entwicklungsbetrachtung erforderlich wird.

Die Gemeinde wird sich im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Wohnbauflächenausweisungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 für das „Wohngebiet an der Oberreihe“ im Ortsteil Freest zum Inhalt hat, mit der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung auseinandersetzen.

Die Kapazitätsobergrenze von 5 Wohneinheiten wird durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Dies erfolgt über die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen, die Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude.

- Die Gemeinde Kröslin liegt gemäß Punkt 3.1.3(5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt jedoch keine Vorranggebiete sowie Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden in die Planung eingestellt:

- Nationale und internationale Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.
 - Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V aus.
 - Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Damit unterliegt eine Lärche im Norden des Plangebietes mit einem Stammumfang von ca. 110 cm dem gesetzlichen Gehölzschutz. Die Lärche ist abgängig und somit die Fällung des Baumes nicht zu vermeiden. Ersatzpflanzungen können im Plangebiet nachgewiesen werden.
 - Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei Durchführung der in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen und einer CEF-Maßnahme kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Flächennutzungsplan

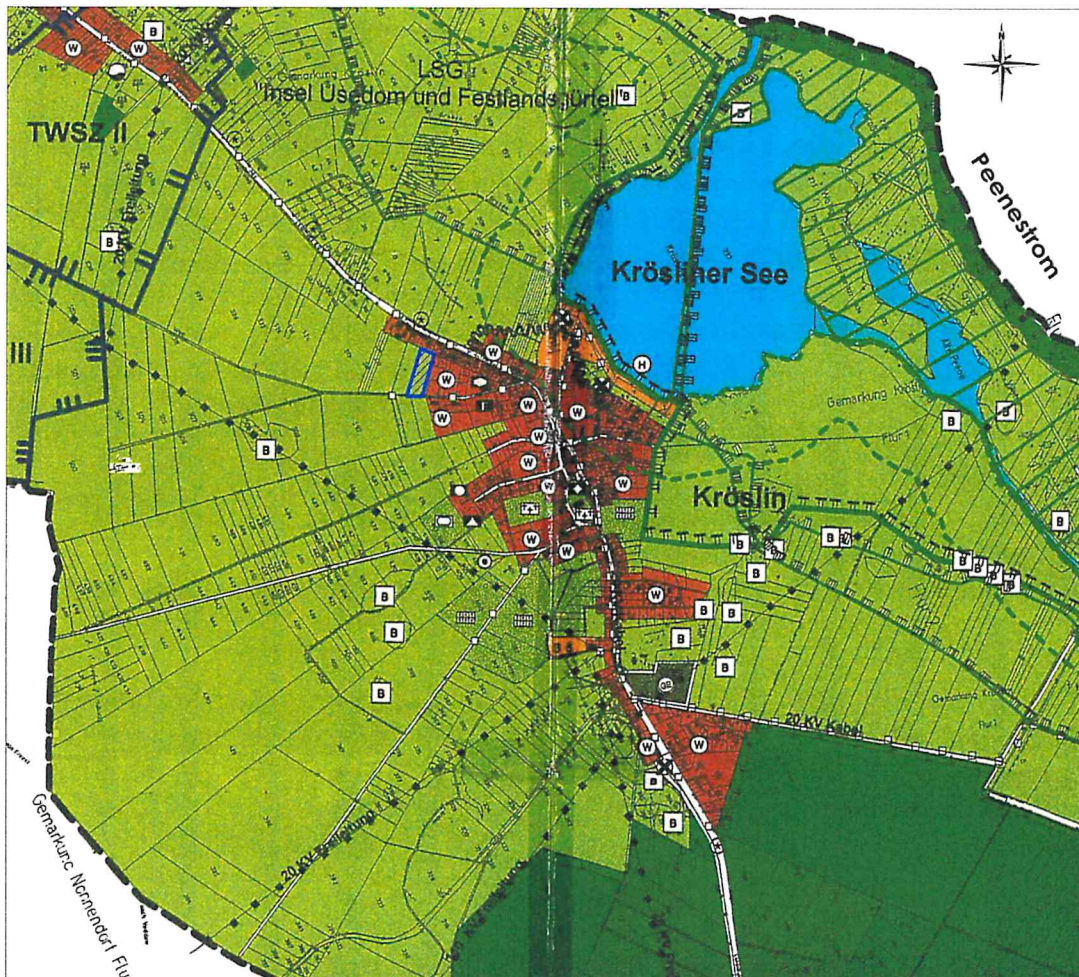
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Kröslin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2., 4. und 5. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin ist das Bebauungsplangebiet Nr. 16 als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an die im Flächennutzungsplan nördlich und östlich ausgewiesenen Wohnbauflächen. Damit stellt die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Bebauungszusammenhangs dar.

Da der Bebauungsplan Nr. 16 nach § 13a BauGB zum Abschluss gebracht wird, darf der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 (blaue Umrandung)

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „4. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte zunächst bis zur Offenlage des Planentwurfes von 04-2023 gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 festgestellt, dass der § 13b BauGB mit dem EU- Recht nicht vereinbar ist.

Der Bundestag hat hierzu am 22.12.2023 mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Karbonisierung der Wärmenetze im § 215a BauGB eine Heilungsvorschrift für die Anwendung des § 13b BauGB beschlossen. Das Gesetz ist am 01.01.2024 in Kraft getreten.

Gemäß § 215a Abs.1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, nach Maßgabe des § 215a Absatz 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Gemeinde Kröslin beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 16 in Anwendung des § 13a BauGB bis Ablauf des 31. Dezember 2024 zum Abschluss zu bringen. Daher wurde für den Bebauungsplan Nr. 16 eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 215a Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Kröslin ist auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan Nr. 16 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde als Behörde, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat mit den Stellungnahmen vom 12.07.2024/17.07.2024 dem vorgelegten Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls zugestimmt. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung wurde bestätigt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde daher nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB fortgesetzt.

Hierfür wesentliche Gründe sind, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Entwicklungsgebiet geringer Flächenausdehnung handelt. Es schließt südlich und westlich an vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauungen an, so dass sich hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange identische Schutzbedürftigkeiten ergeben.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/ Fauna sowie Boden/ Fläche werden als nicht erheblich eingeschätzt. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Geplant sind fünf Einzelgrundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m². Die Mindestgröße orientiert sich an der Nachfrage nach Wohngrundstücken, an der dörflichen Struktur und dient der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben von 5 WE für das Plangebiet.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planung eingestellt. Um die Revierdichte der Feldlerche auf den Acker- und Grünlandflächen sowie die Insekten-dichte für die geschützte Vogelart zu erhöhen, ist an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Hecke mit vorgelagertem Krautsaum anzulegen. Die CEF-Maßnahme hat nicht nur eine funktionale Bedeutung für die Feldlerche, sondern bietet zusätzliche Nist- und Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten des Naturraumes.

Die Gemeinde Kröslin hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit einem Abwägungsbeschluss zu den zum Entwurf von 04-2023 und zum Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und einem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) und Anlage- Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Kröslin hat am **06.12.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst und diesen durch Aushang vom 12.12.2022 bis zum 30.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

- Die **Planungsanzeige** an Landkreis Vorpommern - Greifswald/Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist mit Schreiben des Amtes Lubmin **vom 12.12.2022** erfolgt. Die Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung aus der Stellungnahme vom 20.04.2023 werden in die gemeindlichen Planungen eingestellt.
- Der **Planentwurf von 04-2023** wurde von der Gemeindevertretung Kröslin am 23.05.2023 befürwortet und zur Offenlage bestimmt.
Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage (19.06.2023 – 19.07.2023) gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Aufgrund des unter dem Unterpunkt **Aufstellungsverfahren** dargestellten ergänzenden Planverfahrens gemäß § 215a BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls und im Juni 2024 eine Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Greifswald durchgeführt sowie das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls öffentlich bekanntgemacht.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 16 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Die vorgelegte Planung wurde gemäß den im Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2022 definierten Planungszielen erstellt.

Für das Plangebiet wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

<u>Geltungsbereich</u>	<u>5.417 m²</u>
davon	
- Nettobauland	4.594 m ²
davon	
Grundstück 1	841 m ²
Grundstück 2	813 m ²
Grundstück 3	1.210 m ²
Grundstück 4	815 m ²
Grundstück 5	915 m ²
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Planstraße)	807 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche (Feldstraße)	16 m ²

Die Maßnahmenfläche (CEF- Maßnahme) mit 500 m² wurde anteilig den Grundstücken 1-5 zugeordnet.

Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 800 m² nicht unterschritten werden darf.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 5 wird je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zugelassen.

Die Kapazität des Plangebietes wird daher mit maximal 5 Wohneinheiten prognostiziert.

Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung nur in Form von Räumen für eine Tagesmutter denkbar.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Ferienwohnungen und Räume für Freiberufler sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Standort dient somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung.

Nach § 14 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches durch Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit und Flächen für die Landwirtschaft begrenzt wird.

Die angrenzende Feldstraße weist eine geringe Frequentierung auf, da diese im Wesentlichen nur von den Anliegern genutzt wird.

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,3 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
 - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
 - 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- mit anzurechnen.*

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,3 werden somit zugelassen.

Diese Regelung lässt für eine GRZ von 0,3 bei einer Mindestgrundstücksfläche von 800 m² eine zulässige Überbauung von maximal 240 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um maximal 120 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

- Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde festgesetzt, dass die Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen.

Die Untersetzung der zulässigen Vollgeschossigkeit erfolgt durch Vorgaben zur Dachgestaltung gemäß Text (Teil B) II. 1.2, wonach für die Wohngebäude nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sind.

Beim Ausbau des Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, die Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und die Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Zugelassen werden ausschließlich Einzelhäuser. Dies entspricht der örtlichen Nachfrage und dient der Sicherung der Kapazitätsobergrenze für die Wohneinheiten.

- **Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkungen aus städtebaulichen oder naturschutzrechtlichen Gründen für die genannten Anlagen sind aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes nicht notwendig.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke von 800 m² erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen.

Die Mindestgröße für die Einzelgrundstücke orientiert sich an der dörflichen Struktur, der Nachfrage und dient der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet.

Die Regelung wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Grundstücksaufteilung sind derzeit Grundstücksgrößen zwischen 813 m² und 1.210 m² angedacht.

Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 800 m² nicht unterschritten werden darf.

2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet dürfen keine Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen errichtet werden.

Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden sowie zum Schutz des Grundwassers.

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr aufzunehmen.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes notwendig sind.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude wird maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen getroffen und durch die Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke von 800 m² untersetzt. Sie soll gewährleisten, dass dauerhaft eine hohe Wohnqualität gesichert wird. Gleichzeitig wird für das Plangebiet das Entwicklungspotenzial an Dauerwohneinheiten gesteuert.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal **5 Dauerwohneinheiten**.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Daher wurde die südlich der Baugrundstücke angrenzende Feldstraße im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Abgrenzung zwischen dem privaten Flurstück 55 und dem öffentlichen Wegeflurstück 24 ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird das Verkehrsaufkommen in der Feldstraße erhöht. Die Feldstraße ist bis zur Wendeanlage in einer Ausbaubreite von rd. 3,2 m gepflastert und weist für den Begegnungsfall Ausweichstellen auf. Sie dient vornehmlich als Zufahrt für die Anlieger und ist als Spielstraße beschildert.

Im Bereich der Wendeanlage der Feldstraße wird die vorgesehenen Plangebietszufahrt eingeordnet.

2.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die künftigen Baugrundstücke werden zur Sicherung der verkehrs- und medienseitigen Erschließung über eine 4,75 m breite Planstraße an die Feldstraße angebunden.

Die Planstraße fungiert als private Verkehrsfläche für die Anlieger und ist von diesen anteilig mitzuerwerben.

Zu diesem Zweck wird die Planstraße als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. (Festsetzung gemäß Text (Teil B) I. Punkt 6)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie die naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Qualität des Wohngebietes wird maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie den Charakter der begrüneten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücken mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten sind. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Auf textliche Vorgaben zu den Standorten der Pflanzungen wird verzichtet, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück 4 befindet sich eine Lärche, die aufgrund des Stammumfanges von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Aufgrund der deutlichen Schädigung des Baumes ist ein Erhalt des Baumes nicht möglich. Für die Fällung der Lärche ist gemäß dem Baumschutzkompensationserlass eine Ersatzpflanzung nachzuweisen. Die Ersatzpflanzung kann auf dem Grundstück 4 umgesetzt werden. Es ist ein Laubbaum in definierter Pflanzqualität sowie laut Artenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit sollen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für das Plangebiet Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen werden.

Das Plangebiet schließt sich südlich bzw. westlich an die vorhandene örtliche Bebauung an, die sich vornehmlich durch eingeschossige Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser auszeichnet. Es herrscht eine Durchmischung von Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung vor.

Der Altbestand der Gebäude weist in der Dachgestaltung mehrheitlich Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm auf. In den neu entwickelten Wohngebieten wurden vermehrt Gebäude mit Walmdächern errichtet.

In der Fassadengestaltung sind Putz und Klinker vorherrschend, bei Altbeständen auch mit Giebelverbretterungen.

In diesem Kontext soll sich die Bebauung im Plangebiet in die örtliche Bebauungsstruktur einfügen.

Als zulässige Materialien der Fassadengestaltung der Wohngebäude und Garagen werden Putz, Verblendmauerwerk sowie Glaskonstruktionen für die Gestaltung von Wintergärten festgelegt. Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten sollen für untergeordnete Fassadenoberflächen erlaubt sein. Für Carports und Nebengebäude werden auch Holzfassaden zugelassen.

Für die Dachgestaltung werden nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Hartbedachung zugelassen. Die vorgeschriebene Farbgebung der Dächer in Anthrazit und in Rot bis Rotbraun orientiert sich an der vorherrschenden örtlichen Bebauung.

Für die Dacheindeckung wird auch der Einsatz von Glaskonstruktionen und Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr, Eternit- und Faserzementplatten und reflektierende Materialien. Damit werden nicht ortstypische bzw. städtebaulich nicht gewünschte Eindeckungsarten ausgeschlossen.

(textliche Festsetzungen II. Punkt 1.1 und 1.2)

Die Vorschriften gemäß Text (Teil B), II. Punkt 2 zu zulässigen Grundstückseinfriedungen unterstützen den offenen Charakter des Wohngebietes am Übergang zu freiem Landschaftsraum. Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holz- und Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern und blühende Strauchhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken (Text (Teil B) II. Punkt 3) soll eine Störung der Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher gemäß Text (Teil B) II. Punkt 4 eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hatte zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin, Herrn Berg, erarbeitet.

Aufgrund der Habitatausstattung ist ein potenzielles Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Amphibien und Fledermäusen möglich. Aus diesem Grund galt den benannten Tiergruppen besondere Aufmerksamkeit. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet erfolgten im Dezember 2022.

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden im Plangebiet **Vogelarten** wie Nebelkrähen und Amseln festgestellt. Das Plangebiet stellt sich für weitere Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes, wie Stieglitz, Bluthänfling und Star, als Nahrungs- und Jagdhabitat dar. Sporadisch kommen Mäusebussard, Turmfalke und Rotmilan vor. Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch die wenigen Gehölzbestände bieten nur einzelnen Freibrütern Nistmöglichkeiten. Freibrüternester können jedoch in jeder Brutperiode neu angelegt werden, so dass bei erforderlich werdenden Rodungen die Brutzeiten zu beachten sind.

Eine Nutzung der Plangebietsflächen durch Bodenbrüter, wie Feldlerche, ist möglich.

Die Funktion der Planfläche als Nahrungshabitat wird als gering bewertet, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt, die zudem teilweise ackerbaulich intensiv genutzt wird und vergleichsweise strukturarm ist.

Aus Kröslin und der unmittelbaren Umgebung ist kein Weißstorchvorkommen (Horststandort) bekannt. Zudem handelt es sich bei der Planfläche nicht um Dauergrünland oder eine Brachfläche, die ein essenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch darstellen können.

Eine potenzielle Gefahr der Tötung oder Verletzung stellen Glasflächen von Neubauten dar. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen von Gebäuden führen immer wieder zu Verlusten, weshalb Minderungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Fledermausquartiere sind auf der Vorhabenfläche auf Grund fehlender Gehölze oder Gebäude nicht vorhanden. Auf Grund der Habitatausstattung (z. B. keine Gewässer und nahezu keine Gehölze auf der Fläche) wird nur eine sporadische Nutzung des Vorhabengebietes als Jagd-/ Nahrungshabitat durch Fledermäuse (z. B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler) erwartet.

Infolge der Bebauung und Nutzungsänderung ergeben sich keine erheblichen Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken können.

Störungen für Fledermäuse und Beeinträchtigungen ihrer Nahrungshabitate stellen intensive Lichtemissionen dar. Hierfür sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Vorkommen an **Reptilien**, speziell der Art Zauneidechse, können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Aus dem Raum Kröslin liegen zudem keine öffentlichen Informationen zum Vorkommen von Zauneidechsen vor.

Süd- und südwestlich der Vorhabenfläche befinden sich auf den Ackerflächen mehrere Kleingewässer und folglich potenzielle Laichhabitate von **Amphibien**. Das Auftreten des Nördlichen Kammolches, Laubfrosch, Rotbauchunke, Knoblauchkröte und Wechselkröte ist aufgrund der Habitatausstattung möglich. Auf Grund der räumlichen Nähe kann die Nutzung der Vorhabenfläche als terrestrisches Teilhabitat durch die aufgeführten Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es werden jedoch nur einzelne Individuen erwartet, da kaum geeignete Überwinterungsstrukturen (z. B. Laub- und Steinhäufen), für beispielsweise Kammolch und Rotbauchunke vorhanden sind. Zudem befinden sich die Feuchtbiootope auf Ackerflächen, in denen sich Knoblauch- und Wechselkröten zur Überwinterung eingraben können.

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate verloren. Baubedingte Gefährdungen sind jedoch zu erwarten, so dass Ausschlussmaßnahmen umzusetzen sind.

Ein Vorkommen geschützter holzersetzender Käferarten, wie beispielsweise **Eremit**, kann ausgeschlossen werden, da keine Gehölze mit geeigneten Höhlungen im Plangebiet vorkommen.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, wurden bauzeitliche Regelungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien während der Baumaßnahme auszuschließen, sind mobile Schutzzäune in Anwendung zu bringen und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannte Maßnahmen umzusetzen.

Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen festgelegt.

Als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) ist eine zweireihige Hecke mit Saumstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze zu pflanzen. Die Flächen der CEF- Maßnahme werden anteilig den Grundstücken 1 – 5 zugeordnet. Die Flächen der CEF- Maßnahme sind grundbuchlich zu sichern.

Die **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung** von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie die CEF-Maßnahme wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ festgesetzt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt.

2.4 Hinweise

2.4.1 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers

Grundsätzlich hat die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Möglichkeiten zur zentralen Ableitung von Regenwasser vorhanden.

Es handelt sich um einen Standort mit sandigen Böden, so dass die Versickerung vor Ort erfolgen kann.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und im Rahmen der konkreten Objektplanungen entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

Der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist die ermittelte Versiegelungsfläche des jeweiligen privaten Grundstückes entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist im Bankett zu sammeln und mittels Muldenversickerung oder Füllkörperrigolenversickerung abzuleiten.

2.4.2 Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Da auch im Plangebiet jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) und Punkt 2 aufgenommen.

2.4.3 Gesetzlicher Gehölzschutz

Der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V wurde bei der Planung beachtet. Dieses betrifft Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m.

Im Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Lärche mit einem Stammumfang von 110 cm und unterliegt damit dem gesetzlichen Gehölzschutz. Der Baum weist bereits deutliche Vitalitätsverluste auf und ist abgängig. Die Stand- und Bruchsicherheit des Baumes kann nicht gewährleistet werden. Die Fällung der Lärche wird im Planverfahren geregelt. Es wurde ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald gestellt. Als Ersatz ist gemäß dem *Baumschutzkompensationserlass* des Landes M-V (2007) die Pflanzung eines Laubbaumes definierter Pflanzqualität und laut Artenauswahl auf dem Grundstück 4 vorzusehen. Zur Sicherung des Ersatzes wurde hierzu eine Festsetzung zum Anpflanzen eines Laubbaumes getroffen.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Entwurfsunterlagen zur Stellungnahme aufgefordert. Folgende Informationen liegen vor:

- **Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste**
(Stellungnahme vom 03.07.2023)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Feldstraße.

Vor Baubeginn ist durch den Erschließungsträger eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen und mit dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
(Stellungnahme vom 20.06.2023)

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Erschließung des Plangebietes wäre eine Erweiterung des örtlichen Netzes notwendig. Verantwortlich sind die Grundstückseigentümer.

- **50Hertz Transmission GmbH**
(Stellungnahme vom 15.06.2023)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH oder sind in nächster Zeit geplant.

- **GDM com**
Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
(Stellungnahme vom 20.06.2023)

Gemäß Einholung einer Bestandsauskunft im BIL Portal sind im Plangebiet keine Leitungsbestände der durch die GDMcom vertretenen Leitungsträger vorhanden.

Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH als regionaler Versorger wurde im Verfahren beteiligt.

Das Plangebiet ist somit noch unerschlossen.

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des örtlichen Netzes notwendig.

Gemäß den vorliegenden Informationen liegen die Medien Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekom bis zu dem gegenüber dem Plangebiet vorhandenen Wohngebäude Feldstraße Nr. 4 an.

Das Heranführen der Medien im weiteren Verlauf der Feldstraße an das Plangebiet und die innere Erschließung innerhalb der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche ist im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den Vorgaben der Träger der Ver- und Entsorgung zu realisieren.

Der Vorhabenträger hat hierzu mit den Trägern der Ver- und Entsorgung rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 13.07.2023, 12.07.2024 und 17.07.2024)

- Gesundheitsamt

„Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.“

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes hat durch Anschluss an das in der Feldstraße befindliche öffentliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

- Untere Wasserbehörde

„Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste (ZWAB) zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22), zuletzt geändert durch Art. 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) ist einzuhalten.

Nach § 62 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl u.ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Sollten bei den Erdarbeiten Dränagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA- A 138 und DWA-M 153 ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzustellen.“

- Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz

„Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Freiwillige Feuerwehr, die Gemeindefeuerwehr Kröslin mit ihren Ortf Feuerwehren Kröslin und Freest, kommt als Feuerwehr mit Grundausstattung zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung vorgegebenen Frist Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

Zugänglichkeit

Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind grundsätzlich entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“ zu planen und herzurichten. Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über eine „Planstraße“ im B-Plangebiet aus Richtung des vorhandenen öffentlichen Verkehrsraumes „Feldstraße“.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde (öffentliches Hydranten-System, Bohrbrunnen, Zisternen o. ä.) gesichert werden. Sind im 300m- Umkreis um das jeweilige potenzielle Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hat laut Satz 2 nur dann für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen, wenn wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere (über den Grundschutz hinaus) Löschwasserversorgung erforderlich ist.“

Gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Kröslin vom 23.06.2023 sind in der Feldstraße und Bereich der Freester Straße jeweils Löschwasserhydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gewährleisten.

Die Anfahrt für die Feuerwehr ist über die Feldstraße und die Planstraße mit entsprechender Wendeanlage zu allen Grundstücken gegeben.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Maßgaben werden gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung Kröslin wie folgt vermerkt:

Bundesbehörden

- Bergamt Stralsund

(Stellungnahme vom 11.07.2023)

Das Vorhaben „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 Bergauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergauberechtigungen vor.“

Landesbehörden

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

(Stellungnahme vom 13.07.2023)

Durch das Vorhaben werden keine Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser, Boden und Abfallrecht, die durch das StALU Vorpommern zu vertreten sind, berührt.

„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

(Stellungnahme vom 21.06.2023)

Zur Konfliktminderung wird eine frühzeitige Information betroffener Landwirtschaftsbetriebe hinsichtlich der Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen empfohlen.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 13.07.2023, 12.07.2024 und 17.07.2024)

- Untere Abfallbehörde

„Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.“

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV).

Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.“

- **Untere Bodenschutzbehörde**

„Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf -oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenkontaminationen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.“

Die Hinweise sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen umfassend gewürdigt. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- Untere Immissionsschutzbehörde

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

- Straßenverkehrsamt

Die allgemeingültigen Hinweise des Straßenverkehrsamtes sind durch die Vorhabenträger und die künftigen Bauherren bei Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten.

- Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz

„Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

- Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des B-Plans, Gemarkung Kröslin, Flur 4, Flurstück 55 vorhanden.
- Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

- Für das Plangebiet liegen keine Informationen zur Hochwasser-risikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potenzielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom**

(Stellungnahme vom 27.06.2023)

Durch die Planung werden die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ nicht berührt.

Kröslin im August 2024


Der Bürgermeister