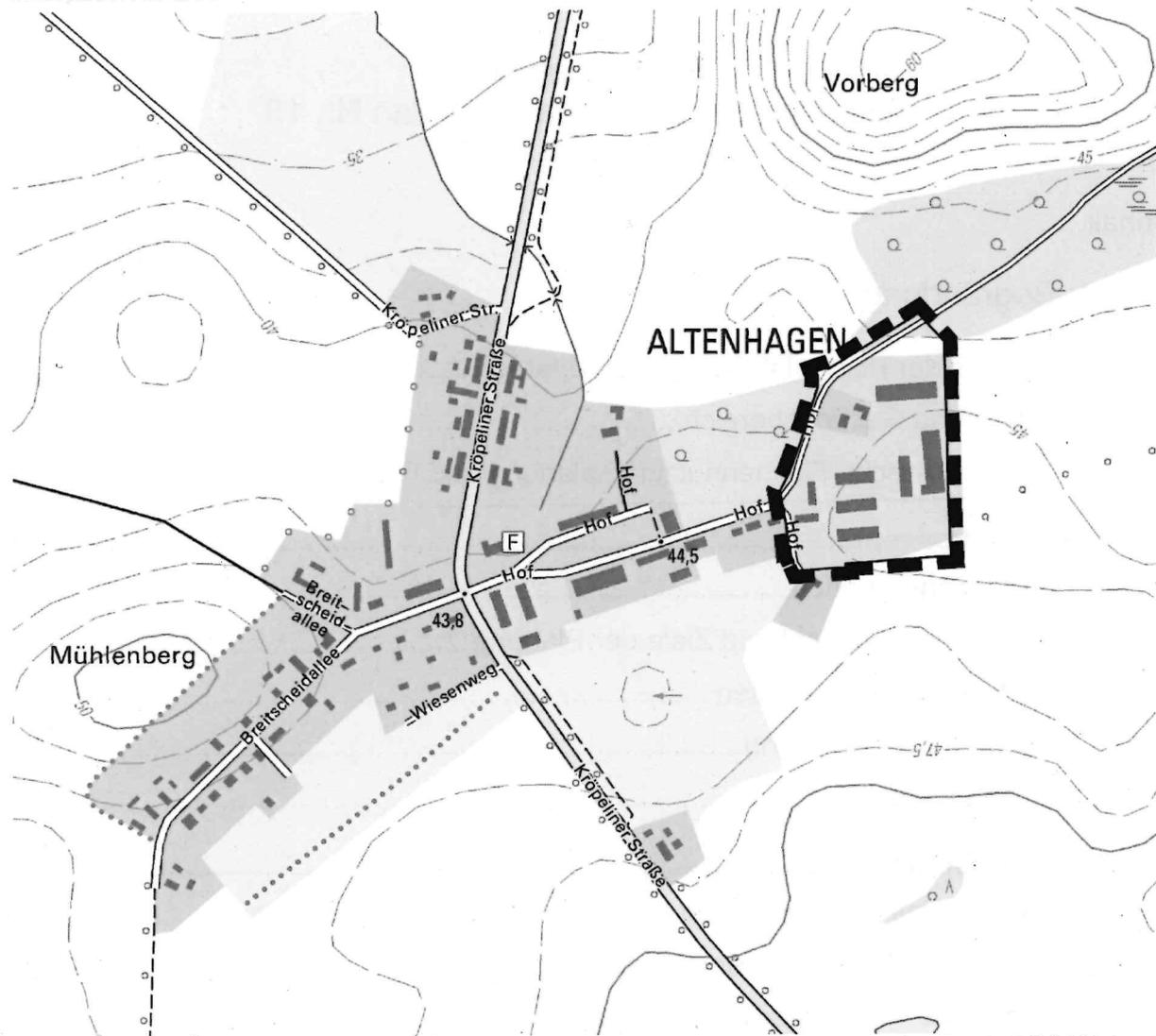


## ÜBERSICHTSPLAN



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

Satzungsbeschluss

16.11.2023

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

Inhalt	Seite
<b>Teil 1: Begründung</b>	
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	5
<b>2. Planungskonzept.....</b>	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Baukonzept und Ziele der Planung .....	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	11
2.4 Verkehrserschließung.....	12
2.5 Flächenbilanz.....	12
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>13</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger .....	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	13
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	14
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten .....	14
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>15</b>

## 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. Planungsziel 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 bereits vorhandene PV-Anlage auf Teilflächen im Südosten des Plangebietes wurden bereits zwei Altgebäude abgerissen.

Dem Beschluss sind die Abstimmungen zum Flächennutzungsplan der Stadt vorausgegangen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von Kröpelin war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 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. Eine entsprechende Ausweisung erfolgte im parallel durchgeführten Entwurfsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Dazu hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2023 zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 18 vom 17.11.2022 seine Zustimmung erteilt. Eine Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes liegt inzwischen ebenfalls vor. Durch die, im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 erhebliche Reduzierung der Wohnbauflächen wird nunmehr eine Verträglichkeit bezüglich der Belage der Raumordnung festgestellt. Es wird festgestellt, dass Ortslagen, wie Altenhagen, ein gewisses städtebauliches Gewicht entfalten, das eine begrenzte Siedlungsflächenentwicklung rechtfertigt. Mit der vorliegenden Wohngebietsausweisungen ist der Bedarf allerdings mittel- bis langfristig gedeckt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen im Jan./Feb. 2023 mussten Baugrenzen gegenüber Waldflächen zurückgenommen werden. Weitere Hinweise von Behörden wurden beachtet. Wesentliche Einwände erfolgten nicht. Von Bürgern wurde keine Stellungnahme abgegeben. Die Nachbargemeinden stimmten der Planung zu.

Ein Umweltbericht, eine FFH-Vorprüfung, ein Artenschutzfachbeitrag und ein Bodengutachten wurden zum Entwurf erstellt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Juli/August 2023 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben nach denen der Plan wesentlich geändert werden musste. Lediglich die Baugrenzen wurden im nordöstlichen Bereich aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde in einem sehr geringen Maße verschoben.

## 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 und eine Allee an und im Westen die ehemalige Gutsparkanlage, die ebenfalls Waldstatus hat. 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 wurde im Frühjahr 2023 beschlossen und lag Bürgern und Behörden zur erneuten Beteiligung vor. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 18 entsprechen den künftigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt, solange der Flächennutzungsplan 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 entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Diese Voraussetzungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Die dringenden Gründe bestehen für die Stadt in der Notwendigkeit, kurzfristig Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, da der Bedarf nach wie vor sehr groß ist und ein Defizit an verfügbarem oder bezahlbarem Wohnraum besteht. Nach zwei Jahrzehnten konnte daher das Baugebiet Quaddelberg in Kröpelin endlich aktiviert werden. Im Bereich des B-Planes Nr. 14 entstehen darüber hinaus Mietwohnungen. Jedoch auch in den Ortsteilen und insbesondere in den ehemaligen Hauptorten ist die Nachfrage groß. Frei verfügbare Grundstücke sind in Altenhagen nicht mehr vorhanden. Im Bereich des B-Planes Nr. 1 im westlichen Ortsteil sind keine freien Parzellen mehr verfügbar.

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose wurde im Auftrag des Planungsverbandes Region Rostock eine Wohnbedarfsprognose bis 2037 für den Nahbereich Kröpelin erstellt. Der Nahbereich umfasst neben dem Hauptort die Ortsteile und Dörfer der Stadt Kröpelin. Es wurde ein Bedarf von 105 Wohneinheiten ermittelt. Aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft der Ostseegemeinden, insbesondere zur Stadt Ostseebad Kühlungsborn, und dem raumordnerischen Ziel der Entlastung des Küstenraumes wurde im Rahmen der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und dem Landkreis vom 10.08.2022 ein erhöhter Entwicklungsbedarf von bis zu 200 Wohneinheiten ermöglicht. Die Nachfrage nach günstigeren Wohngrundstücken und Mietwohnungen kann in den Tourismusgemeinden aufgrund der überwiegend hochpreisigen Angebotsstruktur auf dem Immobilienmarkt nur sehr schwer erfüllt werden. Dies trifft in einem besonderen Maße auf die Situation in der unmittelbar angrenzenden Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu. Der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Kröpelin geht somit teilweise über den eigenen Nahbereich hinaus. Ein kleiner und angemessener Teil dieser 200 Wohneinheiten kann mit 10-15 WE in Altenhagen realisiert werden. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung führt in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2023 dazu aus, dass Ortslagen wie Altenhagen, die aufgrund ihrer vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht besitzen und somit im städtebauplanerischen Sinne (im Unterschied zu Siedlungssplittern) als vollwertige Ortsteile zu charakterisieren sind, eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung, die sich unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf beschränken sollte, zuzugestehen ist.

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. Dazu hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2023 zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 18 vom 17.11.2022 seine Zustimmung erteilt.

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. Das trifft für das gesamte Plangebiet zu. Während die südlichen WA1-Flächen weitgehend versiegelt und mit Altanlagen bebaut sind, befindet sich im WA 2 ein bereits genutztes Wohngrundstück. Das WA 3 ist z.T. mit einem alten Stall, Zufahrten, Rasengittersteinen und Betonplatten bebaut; nördlich befinden sich eine Ackerzufahrt und Ablagerungen. Außerdem sind die

Flächen bereits verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Vergleichbare Flächenalternativen sind im gesamten südlichen Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Gleichzeitig erfolgt die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung durch den Ausbau der nachhaltigen und regionalen Stromversorgung.

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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. 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 (DHHN2016, 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.

## **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 und unsaniert, sodass 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 ca. 3,5 m Asphalt ausgebaut und wird von einer lückigen Allee aus Linden und Kastanien gesäumt. Im Nordosten geht die Asphaltstraße in einen zweispurigen Weg über.

Das vorhandene, eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach ist von einem Hausgarten umgeben und verfügt über ein großes Grundstück von ca. 4000 m<sup>2</sup>.

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 wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.



## 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.

Durch die gewählte Planungslösung ist eine Integration des überplanten Gebietes in die bestehende Ortslage am ehesten gewährleistet, da nun entlang der Dorfstraße, bis an die Grenze zur freien Landschaft, ein durch die privaten Grundstücke mit einer kleinteiligen Bebauung geprägter Bereich entsteht. Die Photovoltaikanlagen sollen dem gegenüber städtebaulich zurücktreten.

Der im Rahmen der Planung betrachtete Bereich bezieht sich ausschließlich auf die Nachnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden und -flächen. Durch die Kooperation mit dem Eigentümer ergibt sich eine unmittelbare Umsetzungsperspektive in Einklang mit den kommunalen Entwicklungszielen. Vor diesem Hintergrund wird ein räumlicher Standortvergleich hinfällig und ist auch planungsrechtlich nicht gefordert, zumal es sich um ein konkretes Konversionsprojekt handelt. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt immer auch das Gebot der Angemessenheit.

Zur Nachfrage bzw. den Bedarf an Wohnbauflächen, auch im Ortsteil Altenhagen, wurde bereits an anderer Stelle (s.o.) ausführlich eingegangen. Auch in den Ortsteilen und insbesondere in den ehemaligen Hauptorten ist die Nachfrage groß. Frei verfügbare Grundstücke sind in Altenhagen nicht mehr vorhanden. Im Bereich des B-Planes Nr. 1 im westlichen Ortsteil sind keine freien Parzellen mehr verfügbar.

Die Erforderlichkeit der Einbeziehung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage ergibt sich aus der Zielsetzung der Stadt, in diesem Bereich die bestehende Nutzung in ihrer baulichen Ausprägung auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Dies betrifft in erster Linie die Höhe und Dichte der Solarmodule. Die Festsetzungen berücksichtigen die bereits erfolgte Genehmigung und wurden mit dem Eigentümer abgestimmt. Es wird durch den Bebauungsplan Nr. 18 kein bestehendes Baurecht „weggeplant“.

Für erneuerbare Energien gilt gemäß § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ein überragendes öffentliches Interesse. Damit besteht mindestens auch ein dringendes öffentliches Interesse gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Durch die Ausweisung neuer Flächen für Photovoltaikanlagen wird das durch die Gemeinde festgestellte, dringende öffentliche Interesse an der Ausweisung von Standorten für den örtlichen Wohnungsbau überprägt. Der Sachverhalt des überragenden öffentlichen Interesses wird durch die gleichzeitige Umsetzung der o.g. städtebauliche Ziele der Stadt Kröpelin nicht tangiert.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele 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 und im nördlichen Teil des WA 1 wird stark durch die nördlich und westlich 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. 900 und 1500 m<sup>2</sup>. 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. Eine verdichtete Reihenhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung ist hier nicht vorgesehen. Die künftige Bebauung soll sich an die vorhandenen Wohngebäude anpassen und die raumordnerischen Aspekte berücksichtigen.

Es werden max. zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Damit sind „klassische“ eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern oder 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 von 45,50 m, im WA 2 die Höhe von 45,00 m und im WA 3 die Höhe von 44,0 m NHN (DHHN2016). 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.

Weiterhin sind Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Batteriespeicher, Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.), Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung, Gitter- oder Stabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom anstehenden Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 10 m cm bis maximal 20 cm zulässig. Durch den Abstand 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 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 und in Anpassung an die vorhandene Ortslage 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 unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit 0,80 m. Zypressengewächse, Kunststoffzäune und Gabionenwände sind unzulässig, da sie unökologisch und naturfern sind.

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 aus ökologischen Gründen unzulässig. Dauerstellplätze von Müllbehältern im Vorgartenbereich sind aus gestalterischen Gründen 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 m<sup>2</sup> 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.

Im Norden wird die vorhandene Ackerzufahrt an den Waldrand verlegt.

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:

<b>Allgemeine Wohngebietsflächen</b>	<b>13235 m<sup>2</sup></b>
WA 1	4767
WA 2	4076
WA 3	4392
<b>Sondergebiet</b>	<b>21.707 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	<b>1.382 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche, privat	961
Hecke, privat	184
	237
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	<b>3.231 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>39.555 m<sup>2</sup></b>

### 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 in der Straße „Hof“.

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 dezentrale private Kleinkläranlagen gereinigt. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Entsprechende Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis sind zu stellen.

Im SO – PV fällt im Betrieb kein Abwasser an.

Das Niederschlagswasser ist ebenfalls dezentral zur Versickerung zu bringen, da keine zentrale Regenwasserentsorgung in Altenhagen existiert. Dazu bieten sich die

großen Grundstücksflächen an. Bei bindigen Böden sind entsprechende Versickerungsanlagen herzustellen.  
Ggf. vorhandene Drainageleitungen sind zu verlegen.

### **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 der Stadtwerke Rostock AG angebunden, das auszubauen wäre. Zur Wärmeversorgung werden alternative Versorgungsmöglichkeiten (Erd- oder 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 den 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 oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes -Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M -V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere Bodenschutzbehörde. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde 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.

Windenergieanlagen befinden sich ca. 2 km westlich des Plangebietes, so dass auch hier keine unzulässigen Immissionen zu befürchten sind, da die gesamte Ortslage von Altenhagen näher gelegen ist.

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 Werktagen 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.

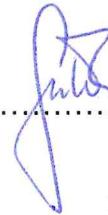
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Kröpelin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht, als gesonderter Bestandteil 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. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzliche Hinweise und Schutzmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Es wird auf das separate Dokument des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Kröpelin, die FFH-Vorprüfung sowie auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen (Büro Umwelt & Planung Schoppmeyer/Lebahn).

Kröpelin, den 16.01.2024



.....  
Der Bürgermeister



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

.....  
info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de