

**Gemeinde Kröslin**  
**LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN**  
**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD**

**Bebauungsplan Nr. 17**  
**„Wohngebiet an der Oberreihe“**  
**im Ortsteil Freest**

**BEGRÜNDUNG**

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



**ENTWURFSFASSUNG VON 06-2025**

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

## **TEIL 1 BEGRÜNDUNG** gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	<b>Seite</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>4-14</b>
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4- 5
1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation	5- 8
1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung	9
1.4 Flächennutzungsplan	10-11
1.5 Rechtsgrundlagen	11-12
1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	12-14
<b>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>15-30</b>
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	15-23
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15-18
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	19
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	19-20
2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	20
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	20-21
2.1.6 Verkehrsflächen	21
2.1.7 Grünflächen	21-22
2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22-23
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23-25
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz	25-27
2.4 Hinweise	28-32
2.4.1 Forstliche Belange	28-29
2.4.2 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers	29-30
2.4.3 Denkmalschutz	30
2.4.4 Zuordnung der externen Kompensations- maßnahmen und Kosten	31
2.4.5 Gesetzlicher Gehölzschutz	31
2.4.6 Baumbestand des Plangebietes	31-32
2.4.7 Artenliste für zu pflanzende Bäume	32

	Seite
<b>3.0 VERKEHR</b>	<b>32-33</b>
<b>4.0 Medien</b>	<b>33-36</b>
<b>5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>36-40</b>
<b>5.1 Ermittlung der Kompensation</b>	<b>36-37</b>
<b>5.2 Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>38-40</b>
<b>5.3 Kompensationserfordernis durch Baumfällungen</b>	<b>40</b>
<b>6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>40-45</b>

**TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T** **43 Seiten**  
**gemäß § 2a Nr. 2 BauGB**

**FACHGUTACHTEN**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 08-2024

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Kröslin (im Folgenden als „Gemeinde“ bezeichnet) hat auf Ebene des seit 2002 wirksamen Flächennutzungsplanes Standorte zur Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnraumbedarfs ausgewiesen.

Für alle fünf Ortsteile wurden Klarstellungssatzungen mit Abrundungen und Erweiterungen aufgestellt. Die Kapazitäten der Satzungen sowie die Verdichtungsmöglichkeiten in den Ortsteilen wurden weitestgehend erschöpft.

Daher hat die Gemeinde in den letzten 20 Jahren entsprechend dem Bedarf zeitlich abgestuft Bebauungspläne zur Bereitstellung von Wohnbauland aufgestellt.

Dabei handelte es sich im Wesentlichen um kleine Baugebiete, die der Abrundung der Ortsteile dienen und bei denen aufgrund von konkreten Anträgen der Grundstückseigentümer/Vorhabenträger von einer zeitnahen Umsetzung der Planungen auszugehen war.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zum Anlass genommen, den Stand der Umsetzung der Planungen in den einzelnen Bebauungsplangebieten und die Entwicklung der gemeindlichen Bevölkerungs- und Altersstruktur zu dokumentieren.

Die Bebauungsplangebiete Nr. 4 und Nr. 7 bis Nr. 9 sind vollständig bebaut und in den verbleibenden Bebauungsplangebieten stehen noch 23 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Bauplätze sind zum großen Teil verkauft bzw. reserviert. Daher ist davon auszugehen, dass der größte Teil der Baulandreserven in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum aufgebraucht sein wird.

Die Bebauungsplangebiete konzentrieren sich auf die beiden Hauptorte Kröslin und Freest. Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung hat sich aufgrund der konkreten Nachfragen und der durch die gewachsene Siedlungsstruktur eröffneten Arrondierungsmöglichkeiten im Ortsteil Freest vollzogen.

Im Ortsteil Kröslin wurde das Hauptaugenmerk auf die Entwicklung der Marina mit ihrer maritimen Infrastruktur und die Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur gelegt.

Gemäß den Angaben des Statistischen Amtes MV ist für den Betrachtungszeitraum 2008 bis 2023 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kröslin zu verzeichnen. Diesem Negativtrend in der Bevölkerungsentwicklung und der Altersstruktur möchte die Gemeinde durch Ansiedlungsangebote im Bereich des individuellen Wohnungsbaus entgegenwirken. Damit einhergehend werden Gemeinbedarfseinrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen weiter ausgebaut.

Die Gemeinde Kröslin ist, neben den Gemeinden Lubmin und Rubenow, Mitglied des Zweckverbandes „Energie- und Technologiestandort Freesendorf“. Hauptaufgabe des Zweckverbandes ist die Erschließung des Industriestandortes Lubmin.

Einen großen Umfang nimmt die Unterstützung der Ansiedlungskonzepte im Bereich der erneuerbaren Energien ein. Damit einhergehend werden für die Mitarbeiter der Ansiedlungsunternehmen im näheren Umfeld Wohnangebote benötigt.

Daher ist in der Gemeinde Kröslin durch die Industrieansiedlungen am Großindustriestandort Freesendorf ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen.

Als weitere verstärkende Standortfaktoren sind die einheimischen Gewerbeansiedlungen insbesondere im Bereich der Marina Kröslin sowie die Nähe zum Mittelzentrum Wolgast und zum Oberzentrum Greifswald zu nennen. Die Attraktivität der Wohnstandorte in der Gemeinde Kröslin zeichnet sich durch die landschaftlich reizvolle Lage am Peenestrom und die Nähe zur Ostsee aus. Nicht zuletzt sind die Grundstückserwerbskosten gegenüber denen in Zentren insbesondere für die Ansiedelung junger Familien erschwinglich.

Als Auswirkung durch die Coronapandemie hat sich die Nachfrage nach individuellem Wohnraum weiter fortgesetzt. Eine rege Nachfrage ist von einheimischen Bürgern und Einwohnern des Umlandes und durch Rückzüge von Bürgern, die sich mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben wieder in ihrem Heimatort ansiedeln möchten, zu verzeichnen.

Außerdem ist verstärkt ein Zuzug von Bürgern aus anderen Regionen und Bundesländern zu verzeichnen, die hier ihren Lebensmittelpunkt schaffen möchten.

In Umsetzung der aktuellen gesamtgemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen möchte die Gemeinde im Ortsteil Freest an der Oberreihe eine kleinteilige Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschließen.

Die Gemeindevorstand Kröslin hat am 23.05.2023 einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO mit einer Gesamtkapazität von maximal 11 Wohneinheiten bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich und ist durch die umgebene Ortsstruktur vorgeprägt, so dass die geplante Bebauung mit Einzelhäusern das gewachsene Ortsbild homogen ergänzen wird.

## 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 im Ortsteil Freest südlich der Oberreihe. Die Grundstücksflächen sind unbebaut und weisen teilweise eine Bestockung mit Kiefern auf, die als Wald eingestuft ist.

Es wird im Norden durch die in einer Tiefe von 40 m von der Oberreihe gemäß Satzung zum Innenbereich zählenden Flächen, im Osten durch Wohngrundstücke, im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und im Westen durch eine betreute Wohnanlage begrenzt.



Lage- und Höhenplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Lage- und Höhenplan (unmaßstäblich verkleinert) gekennzeichneten Flurstücke 209/1, 209/2 und 209/3 und eine Teilfläche aus Flurstück 199/2 in der Flur 1 der Gemarkung Freest.

Die Teilfläche aus Flurstück 199/2 (Oberreihe) wird zur Darstellung der öffentlichen Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.

### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 9.789 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 06-2023 verfasst.

### Bestands situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes Areal südlich der Straße Oberreihe. Es ist im Osten durch Wohngrundstücke und im Westen durch eine betreute Wohnanlage begrenzt, so dass der siedlungstypische Charakter an dem Standort überwiegt.

Mittig des Plangebietes befindet sich eine größere Gehölzfläche mit Bestand an Kiefern, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V definiert ist. Innerhalb des Gehölzbestandes und in den Saumbereichen dominieren infolge der Auflassung ruderale Vegetationen. Teilweise hat sich in den Randbereichen einzelner Gehölzaufwuchs mit verschiedenen Prunus-Arten (vorrangig Kirsch-Pflaume) entwickeln können. Großflächig kommen in den ruderalen Vegetationen auch teilweise Brennnesselfluren sowie Fluren mit Seifenkraut zur Ausprägung. Diese werden von den Schafen, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen die Flächen des Plangebietes beweidet haben, gemieden. Insgesamt ist der Vegetationsbestand des Plangebietes von der Mahd mit Schafen gekennzeichnet. Die beweideten Areale und auch stetig gemähte Randflächen an der Grenze zur betreuten Wohnanlage weisen Pflanzenarten auf, die anspruchslos sind und sandige Bodenstandorte tolerieren.



Foto 1: Die Flächen des Plangebietes wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen mit Schafen beweidet.

Der Bereich südlich der Straße Oberreihe ist von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen geprägt. An der Straße befinden sich verdichtete Bodenbereiche mit Parkmöglichkeiten für Pkw. Auf einem Grünstreifen befinden sich einzelne straßenbegleitende Birken. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Weiterer Einzelbaumbestand aus Kiefern und einer Birke befindet sich südlich des Waldbestandes. Auch diese Bäume sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Kiefern innerhalb des gemäß dem Kataster ausgewiesenen Waldbestandes unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz.



Foto 2: Eine flächige Aufstockung von Kiefernbeständen befindet sich mittig des Plangebietes. Aufgrund der Größe der Gehölzfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> und des Bestockungsgrades handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V.

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich einzelner Aufwuchs an Traubenkirschen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes M-V für das Plangebiet nicht aus.

### **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 der Stellungnahme vom 03.01.2024 zur Planungsanzeige mitgeteilt, dass es sich aus raumordnerischer Sicht bei der Planung um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen handelt. Daher wird der Standort aus siedlungsstruktureller Sicht unkritisch betrachtet.  
Aufgrund der durch die Gemeinde in den letzten Jahren vorgenommenen Wohngebietsentwicklungen wurden Darlegungen zur strategischen Ausrichtung der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung gefordert. Dies ist in Punkt 1.1 und ausführlich in Punkt 4 der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.  
Die Kapazitätsobergrenze von 11 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 Gemeindegebiets befinden sich im Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.  
Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt jedoch keine Vorranggebiete sowie Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
- 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

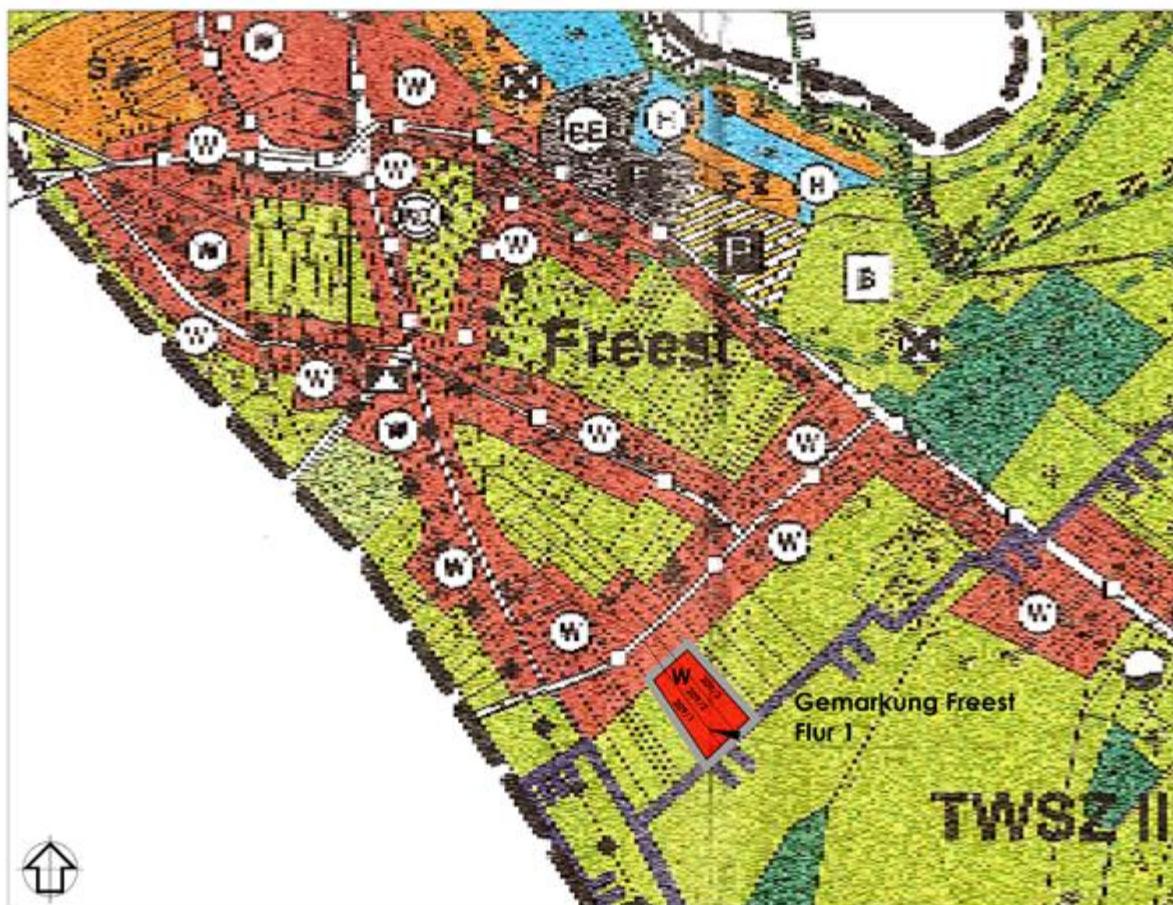
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Kröslin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2., 3., 4. und 5. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Geltungsbereichsflächen in einer Tiefe von 40 m von der Oberreihe als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Sie liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den Ortsteil Freest.

Die rückwärtig gelegenen Geltungsbereichsflächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt und damit noch nicht als Wohnbauentwicklungsflächen vorgesehen.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen in der parallel in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht werden.



Auszug aus dem Plan zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kröslin (Vorentwurfsversion von 10-2024)

Mit der zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung kann zeitnah und bedarfsgerecht der Nachfrage nach individuellem Wohnraum entsprochen werden.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323 )
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsge setz - 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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, mehrfach geändert sowie Artikel 9a des Gesetzes vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 27.05.2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V, S. 790, 794)

- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.02.2025 (GVOBI. M-V Nr. 4 vom 14.02.2025 S. 55)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „6. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## **1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand**

### **Aufstellungsverfahren**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**  
**TEIL 1**  
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

### **TEIL 2**

**Umweltbericht** mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltpflegeprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind Befindlichkeiten in unterschiedlichem Maße gegeben und damit in die Planungen einzustellen.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Konfliktplan**

Durch die geplanten Wohnbebauungen und die Anlage der Planstraße ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffenheiten ergeben sich insbesondere für einen Waldbestand sowie für ruderale und siedlungstypische Biotope, die von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Der Ausgleich ist im Plangebiet

nur zu einem geringen Teil umsetzbar, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Plangebiet befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planung eingestellt.

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die artenschutzrechtlichen Verbote nicht ausgelöst werden.

**Plan, Begründung Teil 1, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.**

**Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.**

### **Verfahrensstand**

- Die Gemeindevorstand Kröslin hat am **23.05.2023** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 17 und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und durch Aushänge ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom 30.05.2023 eingegangenen Hinweise aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, insbesondere zur Darstellung der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele wurden, in die Planerarbeitung eingestellt.
- Die grundlegenden Planungsziele wurden in einem **Vorentwurf von 10-2024**, bestehend aus Plan, Begründung (Teil 1), Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag dargestellt. Der Vorentwurf von 10-2024 wurde von der Gemeindevorstand Kröslin am 10.12.2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Vorentwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) im Zeitraum vom 06.01.2025 – 05.02.2025 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die

Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf von 10-2024 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 06-2025** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (7. Änderung des FNP).

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

## 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, § 3 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 wird die für das Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung definiert.

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO Abs. 1, 2 und 4 BauNVO.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise.

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

<u>Geltungsbereich</u>	9.789 m <sup>2</sup>
davon	
- Nettobauland	8.447 m <sup>2</sup>
davon	
Grundstück 1	730 m <sup>2</sup>
Grundstück 2	793 m <sup>2</sup>
Grundstück 3	845 m <sup>2</sup>
Grundstück 4	816 m <sup>2</sup>
Grundstück 5	734 m <sup>2</sup>
Grundstück 6	609 m <sup>2</sup>
Grundstück 7	706 m <sup>2</sup>
Grundstück 8	818 m <sup>2</sup>
Grundstück 9	847 m <sup>2</sup>
Grundstück 10	796 m <sup>2</sup>
Grundstück 11	753 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	1.289 m <sup>2</sup>
davon	
Oberreihe einschl. Fußweg	316 m <sup>2</sup>
Planstraße	973 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen	35 m <sup>2</sup>
(Straßenbegleitgrün an der Oberreihe)	

Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 600 m<sup>2</sup> 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 11 Wohneinheiten prognostiziert.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Besonderheiten des Wohngebietes wird es notwendig, die gemäß § 3 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen standortgerecht festzulegen.

### 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 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.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Zuge der Vorentwurfsfassung wurde angedacht den Personenkreis welcher die Wohnungen als Zweitwohnung nutzen möchte, auszuschließen. Diese Festsetzung innerhalb des Plangebietes folgt keiner rechtlichen Grundlage, sodass diese ersatzlos gestrichen wurde.

### 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.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Reinen Wohngebieten Räume zulässig.

Lt. § 1 Nr. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in einem Baugebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und die Zulässigkeit von Räumen für Freiberufler gemäß § 13 BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweck-bestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Damit kann bei einer konkreten Ansiedlung im Vorfeld geklärt werden, ob die freiberufliche Tätigkeit mit der Wohngebietsnutzung verträglich ist.

### 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.

Hierzu zählen auch Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

Diese Ausschlüsse erfolgen aufgrund der kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeiten unter Wahrung der Zweckbestimmung des Reinen Wohngebietes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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 angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese nur von den Anliegern der Oberreihe/Kirschenreihe genutzt werden.

- **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, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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.“

Gemäß § 17 BauNVO wird in Reinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Plangebiet wird ein zulässiges Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,4** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte, insbesondere unter Beachtung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

#### Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ein Vollgeschoss (**I**) als Obergrenze festgesetzt. und

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

Eine Untersetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Vorgaben zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird nicht für erforderlich erachtet.

Die Regelung zur Geschossigkeit stellt sicher, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes homogen gestaltet und in die gewachsene Ortsstruktur einfügt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Lage der Plangebiete und der Geländehöhen zwischen 9 m und 11 m über NHN liegen keine Betroffenheiten vor und Vorgaben zur Höheneinordnung der baulichen Anlagen sind nicht notwendig.

## **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 (**E**).

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde für eine individuelle und lockere Bebauung folgt, dem Bedarf der Ansiedlungswilligen entspricht und sich der im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Bebauung anpasst.

- 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.

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

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind.

## **2.1.3 Größe der Baugrundstücke**

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

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird im Text (Teil B) I. Punkt 3 mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt. Die festgesetzte Mindestgröße berücksichtigt die örtliche Bebauungsstruktur und die Nachfrage von Ansiedlungswilligen.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) informell dargestellten angedachten Aufteilung werden 11 Grundstücke mit Größen zwischen 609 m<sup>2</sup> und 847 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf.

Die Festsetzung wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von einer Wohneinheit je Wohngebäude unterstellt.

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

Im Zusammenhang mit der konkreten Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet nachzuweisen ist.

Die Gemeinde Kröslin verfügt über keine Stellplatzsatzung.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird entsprechend Festsetzung im Text (Teil B) I. 4. (1) für die Anordnung von Carports, Garagen und Nebengebäude die Einschränkung vorgenommen, dass ein Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten ist.

Des Weiteren wird gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4 (2) ein Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen festgelegt.

Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um eine Beeinträchtigung des Gesamteindruckes 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 Festlegungen zur ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern und der Mindestgröße der Grundstücke von 600 m<sup>2</sup> unterstellt. Dies soll gewährleisten, dass dauerhaft eine hohe Wohnqualität gesichert wird.

Gleichzeitig wird für das Plangebiet das Entwicklungspotenzial an Dauerwohneinheiten gesteuert.

Gemäß informeller Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) ist eine Aufteilung in 11 Grundstücke vorgesehen.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen somit die Realisierung von maximal **11 Dauerwohneinheiten**.

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

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

Die öffentliche Verkehrsfläche der Oberreihe wird im Bereich des Plangebietes zur Darstellung der Anbindung der Planstraße an das öffentliche Straßennetz in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend dargestellt.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird zentral eine Trasse für eine Planstraße mit Wendeanlage ausgewiesen, über die alle geplanten Grundstücke direkt angebunden sind.

Die Planstraße wird in einer Breite von 5,00 m vorgesehen, so dass der Begegnungsfall Pkw/Pkw sichergestellt ist. Die Wendeanlage ist gemäß den behördlichen Vorgaben mit einem Durchmesser von 22 m konzipiert.

Da die Planstraße der Erschließung eines Wohngebietes dienen soll, erfolgt die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich.

Die Planstraße und der in den Geltungsbereich einbezogene Abschnitt der Oberreihe werden durch eine Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV) gekennzeichnet.

## **2.1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Südlich der Oberreihe sind gemäß der Bestandssituation die Bankettstreifen als **öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün** ausgewiesen.

Auf den geplanten Baugrundstücken werden kleingliedrige gepflegte Grünanlagen mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen und Artenauswahl verzichtet wurde, um eine individuelle Grundstücksgestaltung zu ermöglichen.

Da es sich um ein Wohngebiet mit der Zulässigkeit von ausschließlich Einfamilienhäusern handelt, ist die Erstellung einer gesonderten Kinderspiel- und Freizeitfläche nicht vorgeschrieben.

Aufgrund der Mindestgrößen der Grundstücke von 600 m<sup>2</sup> sind für die Anlage von Spielflächen für Kleinkinder ausreichend Flächen individuell nutzbar.

Größere Spiel- und Freizeitflächen stehen im Ortsteil Freest u.a. im Strandbereich zur Verfügung.

## **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 den Erhalt von für das Landschaftsbild bedeutsamen Strukturen sowie die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden.

### 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 und ihre Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwassererneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Im Plangebiet befindet sich an der Straße Oberreihe Baumbestand an Birken, der eine wichtige Zäsur darstellt. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm auf und sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die mit einem Erhaltungsgebot unterlegten Bäume sind insbesondere im Zuge der Bauausführung vor Schädigungen zu schützen. Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen sind auszuschließen.

### 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 begrünten 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.

Zusätzlich zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je Grundstück zwei Baumpflanzungen in definierter Pflanzqualität umzusetzen. Es

sollte sich hierbei vorrangig um heimische Baumarten handeln. Eine Artenauswahl wurde in die HINWEISE im Text (Teil B) unter Pkt. 7 aufgenommen. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfällungen sowie um Ausgleichsmaßnahmen.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen sowie um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 wird von drei Seiten durch örtliche Bebauung eingeschlossen, die sich vornehmlich durch eingeschossige Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit Dauerwohnnutzung auszeichnet.

Die umgebende Bebauung weist in der Dachgestaltung mehrheitlich Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm in Hartbedachung auf. In den neu entwickelten Wohngebieten wurden vermehrt Gebäude mit Walmdächern errichtet.

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

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

## **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude und Garagen durch Festsetzung der zulässigen ortstypischen Materialien Putz und Verblendmauerwerk unterstützt.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten sollen für untergeordnete Fassadenoberflächen erlaubt sein und so die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Für Carports und Nebengebäude werden auch Holzfassaden zugelassen.

Für die **Dachgestaltung der Wohngebäude** 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 der Hauptdachflächen der Wohngebäude wird auch der Einsatz von Glaskonstruktionen und Technik für erneuerbare Energien zugelassen. Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die keine detaillierten Vorschriften erfordern.

Rohreindeckung wird vornehmlich aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen, da im Umfeld des Plangebietes Hartbedachung dominiert.

Des Weiteren wären erhöhte Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser und die Größe der Grundstücke aufgrund der einzuuhaltenden Abstandsf lächen die Folge.

Eindeckungen mit Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Damit werden nicht ortstypische bzw. städtebaulich nicht gewünschte Eindeckungsarten ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der örtlichen Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V darf in Reinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung geworben werden.

Da im Reinen Wohngebiet neben der Dauerwohn Nutzung auch Anlagen zur Kinderbetreuung und zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Es werden **Hinweisschilder** mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zugelassen, die die Ausübung gewerblicher Nutzungen unterstützen. Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung, z. B. durch Überfrachtungen, ausschließen.

### **Einfriedungen**

#### **(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Die Vorschriften für zulässige **Grundstückseinfriedungen** wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen, Oberreihe und Planstraße, zugewandten Grundstücksseiten begrenzt.

Es werden nur blickdurchlässige Holz- und Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern und blühende Strauchhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m gelassen.

Die Vorschriften sollen den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes betonen

### **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

#### **(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

### **Ordnungswidrigkeiten**

#### **(§ 84 LBauO M-V)**

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 eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zu widerhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

## **2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen**

### **gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz**

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

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 lag das Augenmerk bei den Bestandsaufnahmen auf das Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Amphibien

und Fledermäusen. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet erfolgten im Juni und Juli 2024.

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten im Plangebiet keine Brutplätze für Vögel festgestellt werden. Die im Plangebiet beobachteten Arten brüten im Umfeld und nutzen das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat. Auch bodenbrütende **Vogelarten** kommen aufgrund der Beweidung des Plangebietes mit Schafen nicht vor. Als Nahrungsgäste wurden vorrangig Arten erfasst, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen.

Mit der Umsetzung der Planung und der Umnutzung eines bisher unbebauten Grundstücks gehen Habitate verloren bzw. werden entwertet. 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** in Form von Baumhöhlen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Eine Nutzung der Gehölze und der Freiflächen als Nahrungshabitat ist von verschiedenen Fledermausarten zu erwarten. Aus dem Umfeld ist eine Wochenstubenkolonie der Mückenfledermaus bekannt. Einige Individuen der Zwerp-, Mücken- und Rauhhautfledermaus patrouillieren ausdauernd entlang der Gehölze. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße (< 1ha) und der Zeitdauer der Nutzung (erste Nachhälfte) handelt es sich jedoch lediglich um ein Teiljagdhabitat einiger Individuen.

Durch die Bebauung und Nutzungsänderung gehen Nahrungshabitate von Fledermäusen verloren. In der Bauzeit und durch die geplante Wohnnutzung sind Störungen durch Lichtemissionen möglich. Hierfür sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet konnten keine **Amphibien** nachgewiesen werden. Im Umfeld sind auch keine Laichgewässer vorhanden.

Das Plangebiet ist potenziell als Eidechsenhabitat geeignet. Möglicherweise aufgrund der Beweidung konnte ein Vorkommen von **Reptilien** jedoch nicht festgestellt werden.

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.

Es ergaben sich keine Hinweise auf ein Auftreten von **Bibern** und **Fischottern**. Geschützte **Falterarten** wurden aufgrund des Fehlens erforderlicher Futterpflanzen nicht nachgewiesen. Auch Vorkommen von **Windelschnecken** lassen sich nicht belegen.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, wurden bauzeitliche Regelungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Gerodete Gehölze sind nicht zwischenzulagern, sondern innerhalb von fünf Tagen abzufahren. Damit wird die Ansiedlung von Kleintieren vermieden.

Um eine Neubesiedlung und das Einwandern zu vermeiden, ist das Plangebiet bis zur Bebauung weiterhin intensiv zu beweidern bzw. durch regelmäßige Mahd (14-tägig in der Vegetationsperiode) offenzuhalten.

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

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

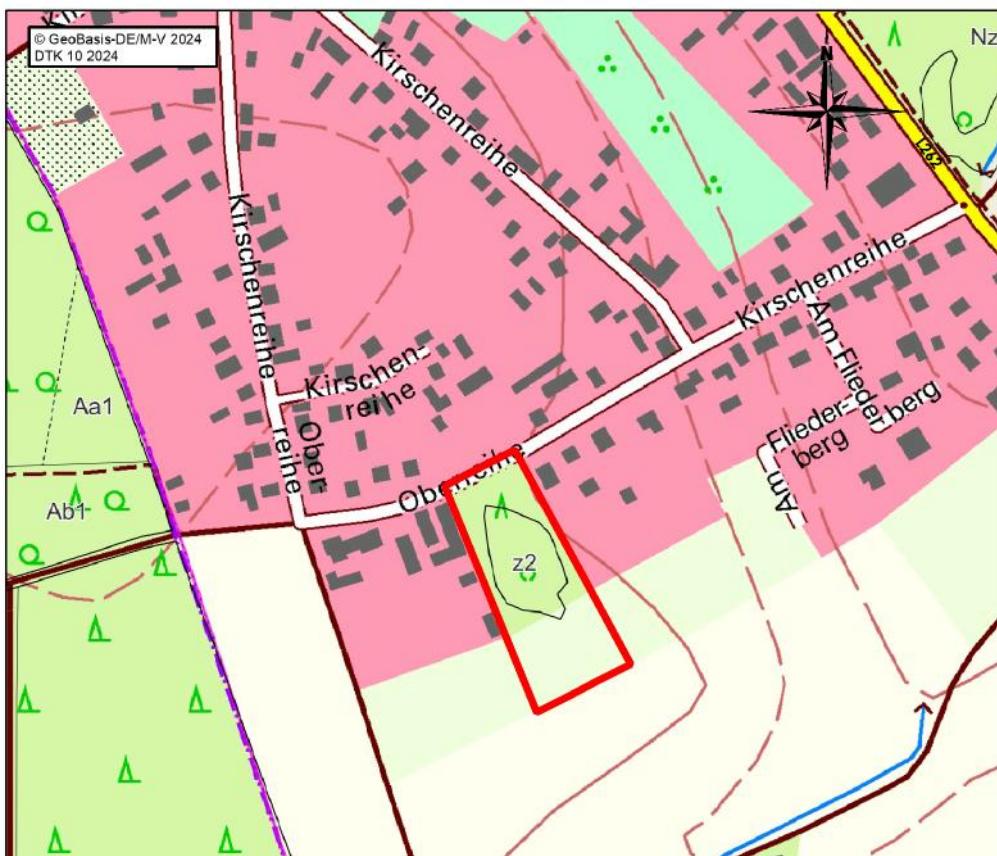
Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde eingeschätzt, dass das Plangebiet potenziell als Bruthabitat fungieren kann und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten sowie Fledermausarten ist. Daraus wurde als erforderliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahmen) die Pflanzung einer 60 m langen zweireihigen Hecke mit vorgelagertem Krautsaum in einer Breite von 10 m abgeleitet. Da die Umsetzung derartiger Pflanzungen mit Sukzessionsstreifen im Siedlungsbereich nicht realisierbar und zumutbar ist, wird auf die Maßnahme verzichtet. Zudem begründet sich die Maßnahme auf ein potenzielles Vorkommen von Bruthabitate, wobei Nachweise im Juni/ Juli nicht erbracht werden konnten. Im Plangebiet ist die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken vorgesehen, die auch potenziell eine Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat haben können.

## 2.4 Hinweise

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften und Vorgaben durch Landesrecht in der Planung Berücksichtigung finden müssen.

### 2.4.1 Forstliche Belange

Im Plangebiet befindet sich eine Waldfläche mit einer Gesamtfläche von rd. 2.742 m<sup>2</sup>.



Auszug aus dem geoportal-mv.de/gaia mit Kennzeichnung der Waldfläche (z2)

Die Kennzeichnung der Abgrenzung der Waldfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) durch eine grüne Linie erfolgt. Die Umwandlung der Waldfläche stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzbarkeit der Planung dar.

Die dauerhafte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 15 LWaldG M-V bedarf im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Genehmigung durch die Forstbehörde. Nachteilige Folgen der Waldumwandlung sind durch den Vorhabenträger auszugleichen. Das Kompensationserfordernis für den Verlust der 2.742m<sup>2</sup> großen Waldfläche wurde vorab durch die zuständige Forstbehörde ermittelt. Gemäß der landesweiten Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung der Landesforst M-V wurden unter Berücksichtigung der Nutz-, Erholungs- und

Schutzfunktion der umzuwandelnden Waldfläche **5.210 Waldpunkte** berechnet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Ausgleich durch Ablösung von Waldpunkten aus einem Waldkonto zu erbringen, in dem Aufforstungsmaßnahmen sowohl unter forstrechtlichen als auch naturschutzfachlichen Kriterien umgesetzt wurden und somit eine multifunktionale Kompensation mit den Eingriffen in den Biotopbestand erreicht werden kann.

Den Kriterien entspricht der **Waldkompensationspool Nr. 110 Beiershagen** in der Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Landkreis Vorpommern-Rügen. Eigentümer ist die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern.

Die Aufforstung liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes 053 „Boddenlandschaft“ auf dem Flurstück 171/2, Flur 1 der Gemarkung Beiershagen.

Die Fläche wurde anspruchsvoll mit Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Esskastanie, Platane, Eibe und Rot-Erle bestockt. Die Anlage des Waldrandes erfolgte mit standortgerechten Baum- und Straucharten, wie Wild-Apfel, Wild-Birne, Feld-Ahorn, Eberesche, Hunds-Rose, Weißdorn, Hartriegel u.a. Insgesamt entspricht die Waldaufforstung dem hohen Anspruch an Biodiversität und naturschutzfachlichen Aspekten.

Im weiteren Verfahren wird bei der Forstbehörde ein begründeter Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

Vor Abschluss des Planverfahrens wird die Inaussichtstellung der Waldumwandlung mit Vorliegen des Reservierungsvertrages für die Ablösung der Waldpunkte in dem benannten Waldkonto nachgewiesen.

## **2.4.2 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 des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorhanden.

Es handelt sich um einen Standort mit einem Mosaik an Sanden und Tieflehmern, so dass die Versickerung vor Ort erfolgen kann. Entsprechende Erfahrungswerte liegen aus der Erschließung der benachbarten Plangebiete vor.

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 zugrunde zu legen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bankett zu sammeln und mittels Muldenversickerung oder Füllkörperrigolen-versickerung abzuleiten.

#### **2.4.3 Denkmalschutz**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der **Baudenkmalpflege** nicht berührt.

Im Bereich des Vorhabens sind gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V bei früheren Begehungen/ Grabungen **Bodendenkmale** entdeckt worden, so dass von unbeweglichen Bodendenkmalen im Plangebiet auszugehen ist. Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben.

Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes Maßgaben aufgenommen, um den Schutz von Bodendenkmalen zu gewährleisten.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werk Tage nach Zugang der Anzeige.

Auf eine archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten in den Plangebietsflächen entsprechend der Forderung der Denkmalfachbehörde soll verzichtet werden, da die in den HINWEISEN dargestellten Maßnahmen den Belangen des Bodendenkmalschutzes in ausreichendem Maße Rechnung tragen.

#### **2.4.4 Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB**

Der Ausgleich für Eingriffe in den Biotopbestand kann im Plangebiet nur in einem geringen Umfang erbracht werden. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen, so die Ablösung von Kompensationsflächen-äquivalenten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, erforderlich. Zudem wird in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde die Möglichkeit des multifunktionalen Ausgleichs des Kompensationserfordernisses in einem Waldkompensationspool eingeräumt, das der Vorhabenträger zur Ablösung von Waldpunkten gewählt hat.

Die Kosten für die externe Kompensation sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

#### **2.4.5 Gesetzlicher Gehölzschutz**

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Bäume im Wald gemäß Landeswaldgesetz M-V unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Im Plangebiet sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu beachten. Für zu erhaltende Bäume sind Maßnahmen des Baumschutzes zu beachten. Mit der Umsetzung der Planung können Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht vermieden werden. Für die Baumfällungen ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz zu stellen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Die Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet auf den Privatgrundstücken umzusetzen.

#### **2.4.6 Baumbestand des Plangebietes und sich mit der Fällung ergebende Ersatzerfordernisse**

Der Baumbestand des Plangebietes wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge wurde der Schutzstatus der Bäume bestimmt. Die Bäume wurden in der Planzeichnung mit Baumnummern versehen und tabellarisch dargestellt. Der Tabelle sind die Baumarten, die Kronen- und Stammumfänge sowie Eingriffswirkungen durch Fällung und das Ersatzerfordernis zu entnehmen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-Ø in m	Stammumfang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	9	141	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
2	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	126	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
3	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	10	157	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
4	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	10	157	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
5	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	9	120_120	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	10	170_170	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
7	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
8	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	13	220_220	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
9	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	12	180_180	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
							<b>16 Bäume</b>

#### 2.4.7 Artenliste für zu pflanzende Bäume

Für den Ersatz der zu fällenden Bäume wurde eine Artenliste für zu pflanzende Bäume erstellt, welche die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten gewährleisten soll.

### 3.0 VERKEHR

Die Gemeinde Kröslin ist über die Landesstraße 262 an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die Landesstraße 262 wird im Ortsteil Freest als Dorfstraße und südlich Anschluss Kirschenreihe als Freest Ausbau bezeichnet.

Das Plangebiet, welches derzeit noch unerschlossen ist, befindet sich südlich der Landesstraße 262 und ist über den Anschluss Kirschenreihe, die in die Oberreihe mündet, an das örtliche Straßennetz angebunden. Es liegt südlich der Oberreihe, die in einer Breite von 4,50 m mit einer Befestigung in Betonsteinpflaster ausgebaut ist.

Die Oberreihe fungiert als Anliegerweg. Sie ist für die Aufnahme des in Umsetzung des zusätzlich anfallenden Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch den Erschließungsträger durch Anlage der Planstraße zu realisieren. Diese wird mit einer Wendeanlage versehen. Nähere Darlegungen zu den Verkehrsflächen erfolgen in Punkt 2.1.6.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird fixiert, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Baukosten zur Erstellung der Planstraße zu tragen hat. Die Herstellung der Straße an die „Oberreihe“ ist hinsichtlich der höhenmäßigen Einordnung und der Materialverwendung mit der Gemeinde abzustimmen.

Hinweise des Straßenverkehrsamtes aus der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.02.2025:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.
- Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche (hier: Planstraße) ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs-Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer „normalen“ Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

## **4.0 MEDIEN**

Für das geplante Wohngebiet ist eine umfassende medienseitige Neuerschließung notwendig.

Die Übernahme der Kosten zur Planung und Durchführung der medienseitigen Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger wird in einem Städtebaulichem Vertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger geregelt.

Innerhalb der als Planstraße festgesetzten Flächen sind entsprechend den Vorgaben der Träger der Ver- und Entsorgung die Medien zu verlegen. Der Erschließungsträger hat hierzu mit den Trägern der Ver- und Entsorgung rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Bei den Trägern der Ver- und Entsorgung wurden vorab Abfragen durchgeführt und die Leitungsbestände im Plangebiet und angrenzend in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Folgende Informationen liegen bereits vor:

#### Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste hat mit Stellungnahme vom 28.08.2023 einen Bestandsplan übergeben, der im Bereich des öffentlichen Grundstückes Oberreihe eine Trinkwasserleitung und eine Abwassergefälleleitung ausweist.

Ein Hausanschluss Trinkwasser wurde auf Flurstück 209/3, ein Hausanschluss Abwasser auf Flurstück 209/2 verlegt.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass für die Erschließung des Plangebietes ein Erschließungsvertrag erforderlich wird, für den der Zweckverband nicht als Erschließungsträger auftritt.

#### Löschwasserbereitstellung

Ein Löschwasserbrunnen befindet sich an der Straße „Am Fliederberg“ im Bereich des dort liegenden Wendehammers, innerhalb der zulässigen 300 m-Radius Entfernung.

Auf Grundlage der gemeindlichen Löschwasserbedarfsplanung wird mit der örtlichen Feuerwehr die Abstimmung zu notwendigen Maßnahmen der Löschwasserbereitstellung durchgeführt.

Die Zufahrt für die Feuerwehr wird für alle Baugrundstücke direkt über die Planstraße sichergestellt. Aufstell- und Bewegungsflächen werden entsprechend gesetzlicher Vorgaben hergestellt.

#### Elektroenergieversorgung

Gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 17.08.2023 verlaufen im Bereich der Oberreihe Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH hat mit Stellungnahme vom 17.08.2023 mitgeteilt, dass sich im öffentlichen Grundstück der Oberreihe eine Mitteldruckleitung des Versorgers befindet.

Im weiteren Verfahren ist abzuklären, ob für das Plangebiet eine Versorgung mit Erdgas durch Anschluss an das Ortsnetz angestrebt wird.

Als überregionaler Versorger wurde die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (GDMcom GmbH) beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 24.08.2023 befinden sich im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der von der GDMcom GmbH vertretenen Anlagenbetreiber.

#### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Stellungnahme vom 18.08.2023, sowie 13.01.2025 erklärt, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen.

Die im Planungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien befinden sich gemäß dem übergebenen Bestandsplan im Bankettstreifen an der Oberreihe. Sollte die Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, ist vom Vorhabenträger eine entsprechende und rechtzeitige Antragstellung erforderlich.

*„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.*

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden!“

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstöre“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben“.

## GDMcom

Als überregionaler Versorger wurde die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (GDMcom GmbH) beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 14.01.2025 befinden sich im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der von der GDMcom GmbH vertretenen Anlagenbetreiber.

## Breitband

Die Grundstücke sind mit einer Glasfaserinfrastruktur erschlossen. Sollen weiter Anschlüsse realisiert werden, ist das auszuführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Trassen welche derzeit in der Umsetzungsphase befinden.

**Die Träger der Ver- und Entsorgung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.**

## **5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Mit der Errichtung der Wohnbebauung und der Anlage der Planstraße sind Biotopverluste sowie Beeinträchtigungen von im Plangebiet vorkommenden Biotopen zu erwarten. Betroffen sind ein Waldbiotop sowie ruderale und siedlungstypische Biotope, die von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Es wird eingeschätzt, dass Funktionen von besonderer Bedeutung gemäß Anlage 1 der HzE nicht betroffen sind. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem **Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** zu entnehmen. Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachgutachtens.

### **5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden alle vom Vorhaben betroffenen bzw. sich im Wirkbereich des Vorhabens befindenden Biotope gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V erfasst und ihnen ein Biotopwert zugeordnet. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) eingestellt.

Von den geplanten Bebauungen und Umnutzungen betroffen sind insbesondere ruderale und siedlungstypische Vegetationsbestände sowie ein Waldbestand mit Kiefern. Mit Ausnahme der ruderalen Staudenfluren ist der Biotopbestand von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und wird der Wertstufe 1 zugeordnet. In die Bilanzierung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 eingestellt. Die ruderalen Staudenfluren

werden gemäß HzE mit der Wertstufe 2 bewertet, woraus sich ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 ergibt.

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V ist bei der Ermittlung des Eingriffs zusätzlich ein Lagefaktor zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wirkbereich von Störquellen, wie der Straße Oberreihe und der angrenzenden Wohnbebauungen, wird ein Lagefaktor von 0,75 berechnet.

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen im Plangebiet vorgenommen. Dieses betrifft die geplanten Wohnbebauungen und Umnutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet, die Anlage der Verkehrsflächen sowie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung folgendes Kompensationserfordernis:

- Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet: 9.669,4 EFÄ/m<sup>2</sup>
- Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen: 1.150,9 EFÄ/m<sup>2</sup>
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche: 95,6 EFÄ/m<sup>2</sup>

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen **Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen**, die eine Kompensation in Höhe von **rd. 10.916 EFÄ/m<sup>2</sup>** erfordern.

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden die sich mit den **Versiegelungen** durch die geplanten Bebauungen und Anlage der Verkehrsflächen ergebenden Eingriffe ermittelt. Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Reinen Wohngebiet (GRZ=0,4 zzgl. Überschreitung von 50%) ermittelt. Für Vollversiegelungen wurde ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt. Die mit den geplanten Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen bedingen folgendes Kompensationserfordernis:

- Versiegelungen durch Wohnbebauung: 2.534,1 EFÄ/m<sup>2</sup>
- Versiegelungen durch geplante Verkehrsflächen: 494,0 EFÄ/m<sup>2</sup>

Die **Versiegelungen** bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von rd. **3.028 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

In der **Gesamtheit ergibt sich mit der Umsetzung der Planungen** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. **13.944 EFÄ/m<sup>2</sup>** (Eingriffsflächenäquivalenten).

## 5.2 Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kann der Ausgleich im Geltungsbereich des Plangebietes nur zu einem geringen Anteil erbracht werden.

Als Ausgleichsmaßnahme im Zielbereich Siedlungen können für das Planvorhaben Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken angerechnet werden. Die Anpflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Kriterien zur Maßnahme **6.22 – Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen** – gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Pflanzung von je zwei Bäumen auf den Privatgrundstücken, somit die Pflanzung von 22 Bäumen im Plangeltungsbereich vor.

Mit der erforderlichen Fällung von Bäumen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens ergibt sich ein Ersatzerfordernis von 22 zu pflanzenden Bäumen (siehe Kapitel Kompensationserfordernis durch Baumfällungen). Somit kann nur die Pflanzung von 6 Bäumen als Ausgleich berechnet werden.

Gemäß Anlage 6, Maßnahme 6.21 der „Hinweise der Eingriffsregelung“ ergibt sich mit Anpflanzung von Einzelbäumen im Siedlungsbereich ein Kompensationswert von 1,0. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Der Leistungsfaktor beträgt 1,0, da Störwirkungen auf die Kompensationsmaßnahmen im Siedlungsbereich bereits durch einen verminderten Kompensationswert bedacht werden.

Die Bilanzierung der 6 Baumpflanzungen erbringt eine Kompensation in Höhe von 150 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten). Damit reduziert sich das Kompensationserfordernis auf **13.794 KFÄ**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird dem Vorhabenträger die Möglichkeit des multifunktionalen Ausgleichs des Kompensationserfordernisses in einem Waldkompensationspool eingeräumt, das der Vorhabenträger zur Ablösung von Waldpunkten gewählt hat. Voraussetzung für die Anerkennung des multifunktionalen Ausgleichs ist, dass die im Waldkompensationspool vorgesehenen Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht anerkannt werden können und sich das Waldkonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das gemäß der zuständigen Forstbehörde ermittelte Kompensationserfordernis von 5.210 Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 110 Beiershagen, Gemeinde Ribnitz-Damgarten im Landkreis Vorpommern-Rügen abzulösen.

Es handelt sich bei der Maßnahme um eine Erstaufforstung durch Pflanzung auf ursprünglich ackerbaulich genutzten Flächen.

Die umgesetzten Maßnahmen zur Waldaufforstung im Waldkonto Nr. 110 entsprechen den naturschutzfachlichen Aspekten des Maßnahmenkatalogs der HzE 2018 unter Pkt. **1.11 Anlage von Wald durch Pflanzung**.

Nach der Berechnung der Waldpunkte durch die zuständige Forstbehörde entsprechen 1 m<sup>2</sup> des Waldkompensationspools 2,17 Waldpunkten. Die durch den Vorhabenträger im Waldkonto abzulösenden 5.210 Waldpunkte würden damit einer Kompensationsfläche von 2.400,9 m<sup>2</sup> entsprechen, die in die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs eingestellt werden können. Die Anlage von Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten wird gemäß HzE mit einem Kompensationswert von 1,0 bewertet.

Die Maßnahmenbeschreibung gemäß HzE lässt keine möglichen Zuschläge zu. Da sich im Umfeld keine Nutzungen befinden, die Störwirkungen für die Kompensationsmaßnahme verursachen, geht in die Berechnung ein Leistungsfaktor von 1,00 ein.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme zur Anlage von Wald aus heimischen Gehölzen ergibt aus naturschutzfachlich bewerteter Sicht eine Kompensation von rd. **2.401 KFÄ**. Es verbleibt damit ein Kompensationsbedarf von rd. **11.393 KFÄ**.

Für die Kompensation des verbleibenden Kompensationserfordernisses von 11.393 KFÄ hat sich der Vorhabenträger für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden. Um einen funktionalen Bezug der Kompensationsmaßnahmen zum Verlust von Waldbiotopen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens herzustellen, wurde das Ökokonto „**Renaturierung Moorwald Wockninsee**“ (**VG-051**) gewählt. In diesem wurden Maßnahmen zur Renaturierung des Moores und ergänzende Bepflanzungen zur Entwicklung von Saumgesellschaften am Waldrand umgesetzt.

Der Vorhabenträger wird die Verträge zur Ablösung der Ökopunkte mit dem Eigentümer des Ökokontos, der Landesforst M-V, abschließen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte/ Waldpunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kröslin und dem Vorhabenträger geregelt. Die Ablösung der Ökopunkte hat durch den Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen und es ist das Abbuchungsprotokoll, bestätigt und letztendlich durch die zuständige untere Naturschutzbehörde unterzeichnet, vorzulegen.

**Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto/Waldkonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kröslin nachgewiesen werden.**

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte/ Waldpunkte werden gemäß Hinweis im Text (Teil B) unter Hinweise „4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB“ wie folgt festgesetzt:

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger gemäß Regelung im Städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

### 5.3 Kompensationserfordernis durch Baumfällungen

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Gründen. Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich vorrangig um Gewöhnliche Birken (*Betula pendula*) und um Gewöhnliche Kiefern (*Pinus sylvestris*).

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich **7 Einzelbäume** zu fällen, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind (siehe Planzeichnung und Baumtabelle unter Hinweise im Text (Teil B) Pkt. 6).

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Für die Fällung der 7 Bäume, die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen, sind 16 Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Pflanzung von zwei Einzelbäumen je Grundstück vor, so dass bei 11 Privatgrundstücken insgesamt 22 Baumpflanzungen umgesetzt werden können. Die mit den Baumfällungen erforderlichen 16 Ersatzpflanzungen lassen sich damit im Plangebiet nachweisen.

## **6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Bereits vorliegende Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

### **Bundesbehörden**

#### **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 23.01.2025)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet an der Oberreihe“ im Ortsteil Freest der Gemeinde Kröslin 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 Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.“

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrnehmenden Belangen werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

### **Polizeiinspektion Anklam**

(Stellungnahme vom 09.01.2025)

„Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Sachbearbeitung für polizeiliche Verkehrsaufgaben der Polizeiinspektion Anklam keine Beanstandungen hinsichtlich der Aufstellung bzw. Änderung der Planungsunterlagen bestehen.“

### **Landesbehörden**

#### **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 31.01.2025)

„Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.“

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes- und Abfallrechts geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

In einer Entfernung von ca. 600 m nördlich des Plangebietes, im Hafen, befindet sich die genehmigungsbedürftige Fischräucherei der Fischereigenossenschaft „Peenemündung“ Freest e.G. Diese Anlage liegt zu weit weg vom Planvorhaben, um immissionsschutzrechtlich Auswirkungen hinsichtlich Geruches und Lärm zu haben.

Ca. 950 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Spülfeld des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund mit der aktiven Betriebsstätte Rohrplan und ein stillgelegtes und beräumtes Spülfeld des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund.“

## **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 06.02.2025)

„Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde (§ 34 FlurbG)

Dem o. g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen.

Hinweise als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.“

## **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 05.02.2025)

### **Ordnungsamt**

#### **SG Brand- und Katastrophenschutz**

„Die untere Katastrophenschutzbehörde äußert sich zu dem vorliegenden Vorhaben mit folgenden Hinweisen:

#### Kampfmittel

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im angegebenen Bereich des vorliegenden Vorhabens, Gemarkung Freest, Flur 1, Flurstücke 209/1, 209/2, 209/3, 199/2 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 anzugeben.

#### Hochwassergefährdung

Für den angrenzenden Bereich des Vorhabens liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potenzielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.“

#### **untere Abfallbehörde**

#### **SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallwirtschaft**

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung — AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevo-karlsburg.de/>) verfügbar.

Damit eine ordnungsgemäße Müllentsorgung vom Planungsgebiet erfolgen kann, ist die geplante Straße und Wendeanlage mit der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (Ansprechpartner: Herr Berthold) abzustimmen. Eine Stellungnahme ist einzuholen.

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

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

### **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. BlmSchV) 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 Maschinenlärmenschutzverordnung - 32. BlmSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

### **untere Wasserbehörde**

#### **SG Wasserwirtschaft (Stellungnahme nachgereicht am 17.02.2025)**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet an der Oberreihe“ Stand 06.01.2025, unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Auflagen:

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden.

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 (Ansprechpartnerin: Herr Korth, 03834 / 8760 3256).

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau Schlosser, 03834 / 8760 3264).

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 Vv. 19.6.2020 11328 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 (Ansprechpartnerin: Herr Korth, 03834 / 8760 3256).

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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 trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ ist zu informieren.

#### Hinweise:

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist die untere Wasserbehörde des StALU Vorpommern.“

### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

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

(Stellungnahme vom 21.01.2025)

„Die Belange des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.“

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.“

Kröslin im Juli 2025

Der Bürgermeister