

GEMEINDE KRÖSLIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

ZUR

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kröslin

i.V.m.

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



VORENTWURFSFASSUNG VON 10-2024

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie
der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seite
1. Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	3 - 4
2. Bisherige Zielstellung	4 - 5
3. Erfordernis der Planaufstellung der 7. Änderung	5 - 6
4. Begründung des Bedarfes der Wohnbauflächenausweisung	6 - 10
5. Neue Zielstellung	10 - 11
6. Erläuterung der Planinhalte der 7. Änderung	11 - 13
7. In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen	14 - 19
8. Aufstellungsverfahren/ Zeitraumen für die Planung/ Rechtliche Grundlagen	19 - 21
9. Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T gemäß § 2a Nr. 2 BauGB (Ergänzung mit Vorlage des Entwurfes, Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung)

FACHGUTACHTEN

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 09-2024

1. Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Gemarkung	Freest
Flur	1
Flurstücke	209/1, 209/2 und 209/3 jeweils teilweise
Fläche	rd. 0,6 ha



Lage- und Höhenplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) 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.

Das Plangebiet 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.

2. Bisherige Zielstellung

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Geltungsbereichsflächen der 7. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 7. Änderung

Folgende Nutzungen sind derzeit im Flächennutzungsplan unmittelbar angrenzend an das Plangebiet dargestellt:

nördlich Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
östlich/
südlich/
westlich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB

Begrenzung im weiteren Umfeld:

nördlich Oberreihe und Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
östlich Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (2. Berichtigung und 3. Änd. FNP - Bebauungsplan Nr. 6 und 1. Erweiterung)
südlich/
westlich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB

3. Erfordernis der Planaufstellung der 7. Änderung

Die Eigentümer der Flurstücke 209/1 und 209/2 haben die Ausweisung der Grundstücksflächen als Wohnbauflächen beantragt.

Die Einbeziehung des benachbarten Flurstückes 209/3 ist aus städtebaulicher und forstlicher Sicht mitzubetrachten.

Die beantragten Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan 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 Grundstücksflächen 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 als Entwicklungsflächen beantragten Flurstücke sind als Arrondierungsflächen der Siedlungsstruktur im Ortsteil Freest und zur Befriedigung des Bedarfes an individuellem Wohnraum geeignet.

Daher sollen diese Grundstücksflächen im Rahmen einer 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kröslin in die Wohnbauflächenausweisung für den Ortsteil Freest einbezogen werden.

Zur Schaffung des verbindlichen Baurechtes wird parallel dazu der Bebauungsplan Nr. 17 für das „Wohngebiet an der Oberreihe“ im Ortsteil Freest aufgestellt. In den Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung werden auch die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindlichen Flurstücksteile einbezogen, da diese noch unbebaut sind und daher in der städtebaulichen Gesamtkonzeption berücksichtigt werden sollen.

Gemäß dem im Bebauungsplan Nr. 17 dargestellten Städtebaulichen Konzept wird unter Beachtung der umgebenden Bebauungsstrukturen eine Aufteilung in 11 Baugrundstücke für eine individuelle Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Von den geplanten 11 Wohneinheiten werden 2 Wohneinheiten dem Innenbereich zugeordnet und 9 Wohneinheiten in die Bilanzierung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

4. Begründung des Bedarfes der Wohnbauflächenausweisung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt die Gemeinde Kröslin im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher laut Programmpunkt 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) am Eigenbedarf zu orientieren.

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 ist der Standort aus siedlungsstruktureller Sicht unkritisch.

Gleichzeitig besteht aufgrund der durch die Gemeinde in den letzten Jahren vorgenommenen Wohngebietsentwicklungen, *„das Erfordernis gemäß Programmpunkt 4.2 (2) LEP 2016, den Bedarf für die geplanten Kapazitäten sowie die geplanten Wohnformen zu begründen. Zudem erwarte ich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Aussagen zur strategischen gesamtgemeindlichen Entwicklung sowie zu den Funktionen und Entwicklungszielen für die Ortsteile Kröslin und Freest.“*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin ist seit 30.07.2002 wirksam. In Verbindung mit der Planung einzelner Bauvorhaben wurden die 2. bis 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs hat die Gemeinde Kröslin Anfang der 2000er Jahre zunächst für alle fünf Ortsteile Klarstellungssatzungen mit Abrundungen und Erweiterungen aufgestellt. Die Kapazitäten der Satzungen sowie die Verdichtungsmöglichkeiten in den Ortsteilen wurden weitestgehend erschöpft.

Wohnungsleerstände sind nicht vorhanden.

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.

In den einzelnen Bebauungsplangebieten stellt sich der Stand der Umsetzung der Planungen derzeit wie folgt dar:

Bebauungspläne	prognostizierte Kapazitäten	davon realisiert	Standortreserven
rechtskräftige Bauungspläne:			
Ortsteil Kröslin			
Nr. 4 „Kröslin Ausbau“	9	9	0
Nr. 14 „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“	4	0	4 (Grundstücke vergeben)
Nr. 16 „Wohngebiet nördlich der Feldstraße“	5	0	5 (davon 2 Grundstücke vergeben)
Ortsteil Freest			
Nr. 6 „Kirschenreihe-Freest-Südost“ und 1. Erweiterung	20	9	11
Nr. 7 „Die Ecke“ i.d.F. der 1.,2. und 4. Änd.	16	16	0
Nr. 8 „Wohnanlage Freest – Am Fischereihafen“ i.d.F. der 1. und 2. Änd.	36	36	0
Nr. 9 „Am Mühlenberg“ i.d.F. der 1. Änd.	12	12	0
Ortsteil Spandowerhagen			
BP 12 „Strandweg Spandowerhagen“	5	2	3
Gesamt	107	84	23

In Aufstellung befindlicher Bauungsplan:

Nr. 17 „Wohngebiet an der Oberreihe“	11	0	11 (davon 2 Grundstücke im Innenbereich)
--------------------------------------	----	---	---

Die Bauungsplangebiete Nr. 4 und Nr. 7 bis Nr. 9 sind vollständig bebaut. In den verbleibenden rechtskräftigen Bauungsplangebieten 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 Bauungsplangebiete 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.

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.

Gemäß den Angaben des Statistischen Amtes MV ist für den Betrachtungszeitraum 2008 bis 2023 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Kröslin zu verzeichnen.

Jahr Einwohnerentwicklung

2008	1.887 ↓
2015	1.807 ↓
2017	1.804 ↓
2019	1.773 ↓
2021	1.758 ↓
2023	1.712 ↓

Im Mittel ist ein positives Migrationssaldo zu verzeichnen, d.h. es standen überwiegend mehr Zuzüge von außerhalb den zu verzeichnenden Fortzügen entgegen.

Es ist jedoch ein weiteres Ansteigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung zu verzeichnen. Die zunehmende Überalterung zeigt sich im unausgewogenen Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen.

Die Altersstruktur aus dem Jahr 2023 zeigt auf, dass der Anteil

- Kinder und Jugendliche bis 20 Jahre 7 %
- 20-40-Jährige 20 %
- 40-60-Jährige 30 %
- ab 60-Jährige 43 %

beträgt.

Höchste Bevölkerungsanteile sind in der Altersgruppe der über 75-Jährigen mit 249 Einwohnern, gefolgt von den 30-35-Jährigen mit 222 Einwohnern und den 60-65-Jährigen mit 203 Einwohnern zu verzeichnen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt aufgrund der Geburtenrückgänge sowie der höheren Lebenserwartung und einer verstärkten Abwanderung der jungen Menschen in städtische Bereiche an.

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.

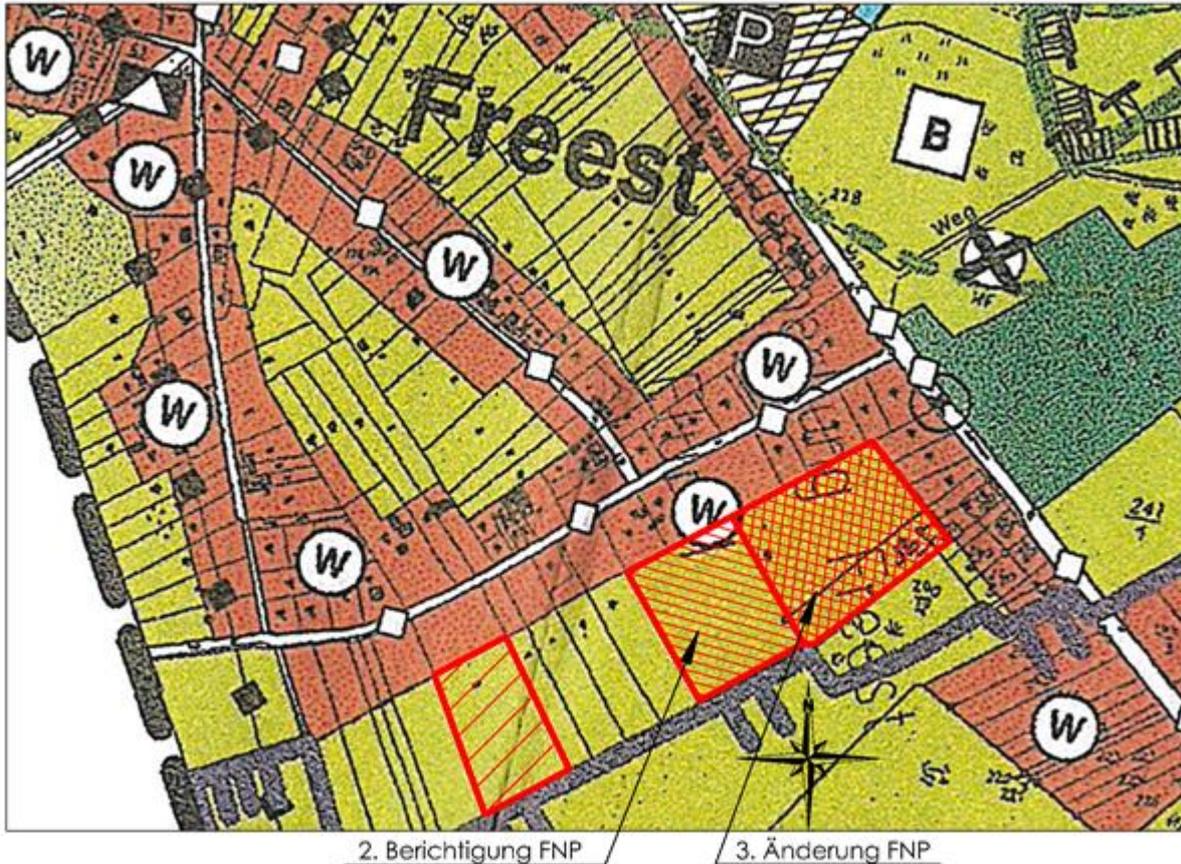
In Umsetzung der aktuellen gesamtgemeindlichen städtebaulichen Zielsetzungen möchte die Gemeinde im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Freest an der Oberreihe eine kleinteilige Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschließen.

Das Plangebiet ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geeignet.

Die nordwestliche Grenze des Plangebietes wird durch die Wohnbaufläche an der Oberreihe festgelegt, die entsprechend dem Geltungsbereich der Innenbereichsatzung für den Ortsteil Freest bestimmt ist.

Die südwestlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Örtlichkeit werden die Grundstücke jedoch als Hof- und Gartenflächen genutzt und weisen diverse Nebengebäude auf.

Die Tiefe des Plangebietes ist identisch mit der Grenze des nordöstlich gelegenen Bebauungsplangebietes Nr. 6 „Kirschenreihe - Freest Südost“ einschl. der 1. Erweiterung. (Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Berichtigung)

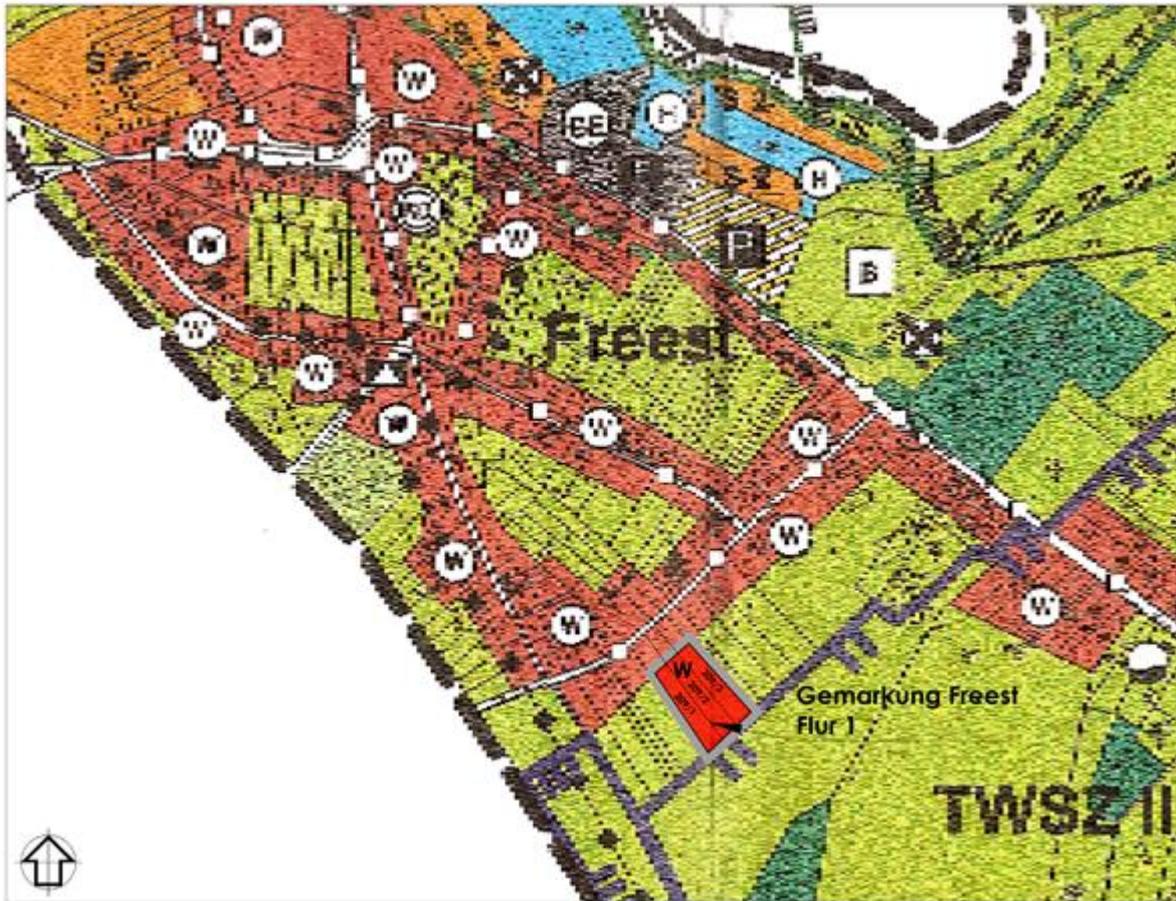


Die Kapazitätsobergrenze von 11 Wohneinheiten wird durch Festsetzungen von Mindestgrundstücksgrößen, die Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude planungsrechtlich gesichert.

5. Neue Zielstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Krösli soll im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für eine bedarfsgerechte Abrundung der Siedlungsstruktur im Bereich der Oberreihe in Übereinstimmung gebracht werden.

Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



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

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche und der zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung kann zeitnah und bedarfsgerecht der Nachfrage nach individuellem Wohnraum entsprochen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Konzepte der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und des Natur- und Umweltschutzes mit den aktuellen und prognostisch zu erwartenden Anforderungen in Einklang gebracht.

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

6. Erläuterung der Planinhalte der 7. Änderung

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,6 ha.

Unter Hinzuziehung der differenzierten Flächenbilanzierung im Bebauungsplan Nr. 17 wird eine Nettobaufläche von rd. 0,52 ha zur Verfügung stehen.

Die verbleibenden Flächenanteile entfallen mit rd. 0,08 ha auf die Anlage der Verkehrsflächen.

Städtebaulicher Entwurf und Kennziffern

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass sich die im Plangebiet vorgesehene Bebauung in die umgebende Ortsstruktur einfügt. Aus der beigefügten Darstellung des Städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 17 ist ersichtlich, dass eine Aufteilung in 11 Wohnbaugrundstücke geplant ist.



Städtebaulicher Entwurf gemäß Darstellung im Bebauungsplan Nr. 17

Im Bebauungsplan Nr. 17 wird für das Plangebiet das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, festgelegt.

Zweitwohnsitze sollen ausgeschlossen werden.

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.

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

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

Entsprechend den standörtlichen Erfordernissen wurden im Bebauungsplan Nr. 17 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 16 BauNVO mit 0,4 als Orientierungswert für die Obergrenze bei Wohngebieten festgelegt.

Ein Vollgeschoss wurde als Obergrenze festgelegt.

Zugelassen wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Beschränkung auf Einzelhausbebauung.

Die Festsetzungen erfolgen entsprechend den städtebaulichen Zielen zur Ausweisung von Angebotsflächen für den ortstypischen individuellen Wohnungsbau und stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in die umgebende Ortsstruktur einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan Nr. 17 durch Baugrenzen festgelegt.

Die Deckelung der Kapazitäten wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 zu Mindestgrundstücksgrößen von 600 m², vorgeschriebener Einzelhausbebauung und der Zulässigkeit von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 17 beinhaltet zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung baugestalterische Festsetzungen mit Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung, zulässige Grundstückseinfriedungen sowie die Anlage von Hinweisschildern und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter, die darauf abzielen, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt. Der Standort liegt an einem medienseitig erschlossenen Bereich.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist durch den Erschließungsträger eine Planstraße zu errichten, die auch als Trasse zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu nutzen ist.

7. In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen

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 ist der Standort aus siedlungsstruktureller Sicht unkritisch.

Aufgrund der durch die Gemeinde in den letzten Jahren vorgenommenen Wohngebietsentwicklungen wurden Darlegungen zur strategischen Ausrichtung der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung gefordert. Dies ist in Punkt 4 der Begründung erfolgt.

- Die Gemeinde Kröslin liegt gemäß Punkt 3.1.3(5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt jedoch keine Vorranggebiete sowie Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
- 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.

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Änderungsverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen ist die Checkliste zur Umweltprüfung.

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der zeitlich parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planänderungsgebiet 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.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

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

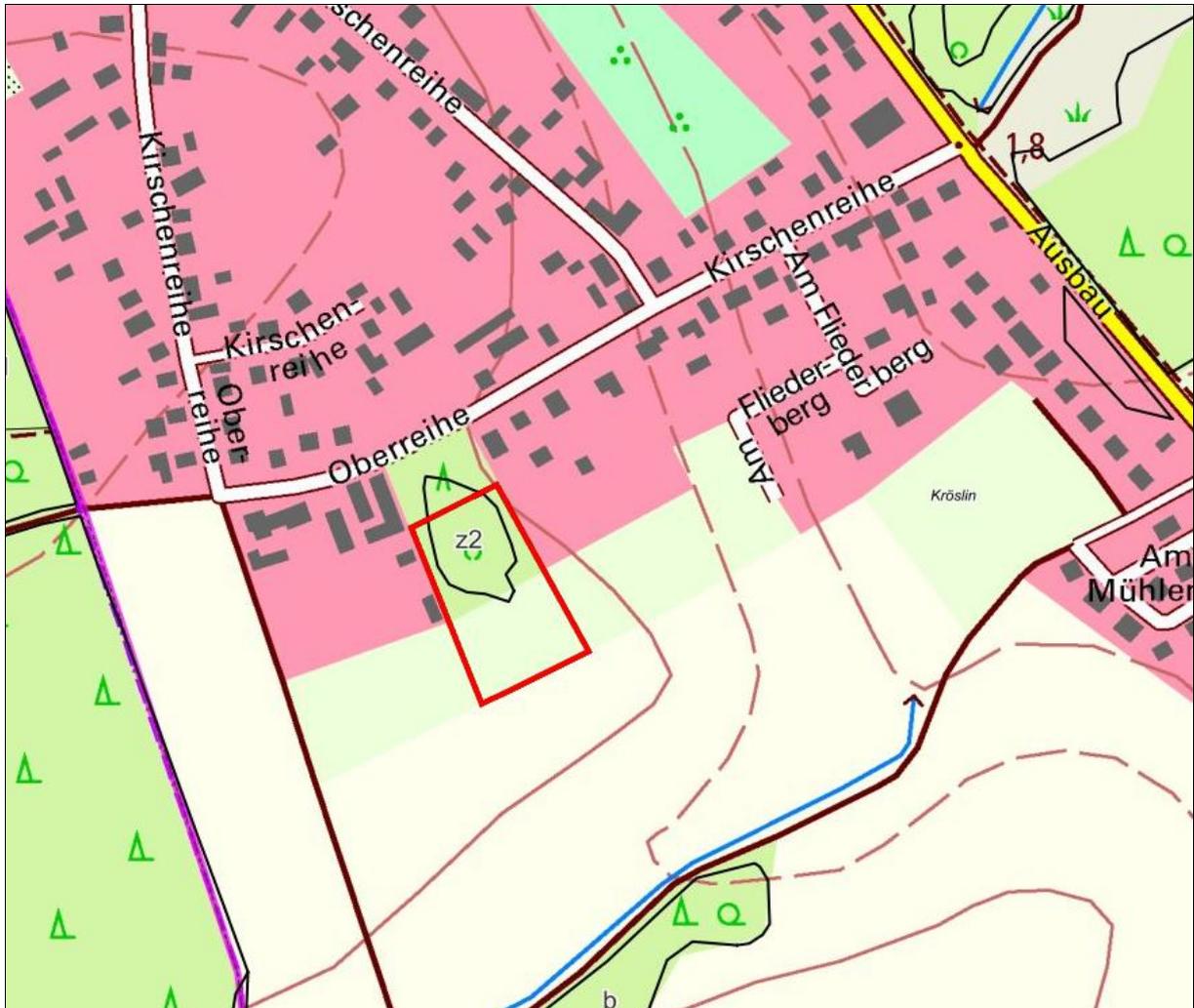
Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes

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

Aufgrund der örtlichen Lage der Plangebietes und der Geländehöhen zwischen 9 m und 11 m über NHN wird davon ausgegangen, dass die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht betroffen sind.

Forstliche Belange

Im Plangebiet befindet sich eine Waldfläche, die sich in nördlicher Richtung zur Oberreihe fortsetzt. Die Waldfläche umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2.742 m².



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

Die Umwandlung der Waldfläche stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzbarkeit der Planung dar.

Die zuständige Forstbehörde hat im Rahmen einer Voranfrage die Umwandlung der Waldfläche in Aussicht gestellt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17, dessen Geltungsbereich die gesamte Waldfläche einschließt, wird ein begründeter Antrag auf Waldumwandlung gestellt und vor Abschluss der Bauleitplanverfahren die Inaussichtstellung der Waldumwandlung mit einer entsprechenden Kompensationsmaßnahme nachgewiesen.

Die Kennzeichnung der Abgrenzung der Waldfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 17 erfolgt.

Immissionsschutz

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.

Denkmalschutz

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

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Verkehrliche Erschließung

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 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.

Zur Erschließung des Wohngebietes wird eine Planstraße angelegt und mit einer Wendeanlage versehen.

Die geplante Trassierung der Planstraße wurde aufgrund der Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des Plangebietes nicht in der Planzeichnung dargestellt.

Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan Nr. 17 getroffen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an der medienseitig erschlossenen Oberreihe.

Bei den Trägern der Ver- und Entsorgung wurden vorab Abfragen zu den Leitungsbeständen durchgeführt.

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

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.

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 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 Antragstellung erforderlich.

Breitband

Der Stand der Planung wird im weiteren Verfahren abgefragt.

Die Leitungsbestände im Plangebiet und angrenzend wurden im Bebauungsplan Nr. 17 in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.

Mit dem Erschließungsträger wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt die Übernahme der Kosten zur Planung und Durchführung der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger.

Niederschlagsentwässerung

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

Da es sich um einen Standort mit einem Mosaik an Sanden und Tieflehmen handelt und bereits Erfahrungswerte aus der Erschließung der benachbarten Plangebiete vorliegen, soll mit dem anfallenden Niederschlagswasser wie folgt verfahren werden:

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

8. Aufstellungsverfahren/Zeitraumen für die Planung/ Rechtliche Grundlagen

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für Teilflächen geändert.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich daher aus folgenden Plananteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- **Begründung**
(TEIL 1)
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
TEIL 2
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wird durchgeführt.

- Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen sind Plan, Begründung (TEIL 1), Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Die Umweltprüfung wird mit den Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Zeitraumen für Planung und Realisierung

Die Gemeindevertretung Kröslin hat am 23.05.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 17 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.

Der Gemeinde liegt ein Vorentwurf mit Stand von 10-2024 (Scopingunterlagen), bestehend aus Plan, Begründung (TEIL 1), Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vor.

Die Vorentwurfsunterlagen von 10-2024 werden den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt.

Für die von der Gemeinde autorisierte Vorentwurfsfassung erfolgt dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen der Öffentlichkeit werden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung überarbeitet und die Entwurfsunterlagen zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

Das Änderungsverfahren wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden.

Rechtliche Grundlagen

- **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)
- 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. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **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)
- 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 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)

Zusätzlich sind die rechtlichen Grundlagen der Planung auf der Planzeichnung vermerkt.

9. Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Kröslin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Kröslin im Oktober 2024

Der Bürgermeister