

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

Entwurf von 06-2025

**für die frühzeitige 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**

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Kröslin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 03.01.2024 (zur Planungsanzeige) erklärt, dass es sich aus raumordnerischer Sicht bei der Planung um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen handelt.

Aufgrund der durch die Gemeinde in den letzten Jahren vorgenommenen Wohngebietsentwicklungen werden Darlegungen zur strategischen Ausrichtung der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung gefordert.

In der erneuten Landesplanerischen Stellungnahme vom 04.03.2025 wurde mitgeteilt, dass sich die Ausdehnung des Planbereichs an den vorhandenen Bebauungen sowie Infrastrukturen orientiert und daher aus siedlungsstruktureller Sicht als unkritisch zu bewerten ist. In den Planausführungen zum Bedarf für die Wohneinheiten sowie Wohnformen stellt die Gemeinde fest, dass aufgrund des hohen Durchschnittsalters in der Gemeinde ausschließlich Wohnraumangebote für den individuellen Wohnungsbau in Einfamilienhäusern entwickelt werden sollen. Um eine touristisch motivierte Nutzung des Wohnraumangebots zu verhindern, sollen Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage des Standortes sowie der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten von bis zu 11 Wohneinheiten stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Laut Stellungnahme der Landesforst M-V- Anstalt des öffentlichen Rechts - Forstamt Jägerhof vom 26.02.2025 (zum Vorentwurf) stellt eine Teilfläche von **2.742 m²** im geplanten Geltungsbereich (Gemarkung Freest, Flur 1, Flurstücke 209/1, 209/2 und 209/3 teilweise) Wald im Sinne des § 2 LWaldG dar. Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass nach der Flächeninanspruchnahme keine verbleibende Waldfläche existiert. Es liegt folglich eine vollumfängliche Waldumwandlung vor. Es ist die Erstellung einer Waldbilanz mit Darstellung der Ausgleichsflächen zur Ersatzaufforstung sowie einer Positionierung hinsichtlich der Umwandlung der Flächen (dauerhaft/befristet) in Bezug auf ihre Nutzungsart notwendig.

In die Bilanzierung des Waldfunktionswertes gehen die Nutzfunktion, Erholungsfunktion, Schutzfunktion und ein Waldbestandzuschlag ein. Die

daraus resultierend abzulösenden Waldpunkte belaufen sich auf 5.210. Die entsprechende Kompensation erfolgt im Waldkompensationspool Nr. 110 Beiershagen. Dieses erfüllt die naturschutzfachlich anerkannten Kriterien und liegt territorial in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Damit ist eine multifunktionale Kompensation mit den ermittelten Ausgleichserfordernissen möglich.

Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.02.2025/17.02.2025 (zum Vorentwurf)

Team Bauplanung:

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken sind durch zeichnerische und textliche Anpassungen zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin ist im Parallelverfahren, gemäß den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 verbundenen städtebaulichen Zielsetzung, zu ändern.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen.

Die Hinweise der einzelnen Sachbereiche wurden in die Planung eingestellt.

Sachgebiet Naturschutz:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz und Gehölzschutz ist mit Vorlage der Fachplanungen zu entsprechen.

Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Die Auflagen und Hinweise der unteren Wasserbehörde sind durch den Vorhabenträger bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten. Innerhalb des Verfahrens erfolgte eine Beteiligung des WBV, ZWAB, StALU mit deren Ergebnissen die Planunterlagen angepasst wurden.

Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Im Kampfmittelkataster des Landes sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet keine Daten erfasst. Beim Auftreten solcher im Verlauf der Umsetzung sind die entsprechenden Maßnahmen (Einstellen der Arbeiten, Räumung, Absperrung) zu beachten.

Sachgebiet abwehrender Brandschutz

Das betrachtete B-Plangebiet befindet sich innerhalb bzw. angrenzend an eine vorhandene Wohnbebauung. Damit könnte die Löschwasserversorgung durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen, den Grundsatz der Gemeinde, als im Bestand gesichert angesehen werden.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet und alle damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (u.a. Sicherstellung der Aufstell- und Bewegungsflächen) wurden im Zuge des Verfahrens erörtert und innerhalb der Planung berücksichtigt. Diese werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger fixiert.

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste hat mit Stellungnahme vom 16.01.2025 (zum Vorentwurf) Bestandspläne für den Einflussbereich des Vorhabens übergeben und darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger mit dem Zweckverband einen Erschließungsvertrag abzuschließen hat in dem der Zweckverband nicht als Erschließungsträger auftritt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -



17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 58889200
E-Mail: poststelle@afrlp.mv-regierung.de

Gemeinde Kröslin
über Amt Lubmin / Bauamt
Geschwister-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 0385 58889222
E-Mail: david.szponik@afrlp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.070.1 / 3_119/91
110 / 506.2.75.070.2 / 3_105/23
Datum: 04.03.2025

Ihr Zeichen
HO

Ihr Schreiben vom
08.01.2025



nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald

7. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet an der Oberreihe“ der Gemeinde Kröslin, Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Posteingang: 09.01.2025; Entwurfsstand: 10/2024)

hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (0,6 ha) soll ein reines Wohngebiet für bis zu 11 Wohneinheiten entwickelt werden. Eine Nutzung durch Zweitwohnsitze sowie Ferienwohnungen soll ausgeschlossen werden. Der Standort schließt an den Siedlungsbestand des Ortsteils Freest an und ist durch Baumbestände sowie Grünflächen geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für einen Teil eine Wohnbaufläche und für den überwiegenden Teil eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.01.2024 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt und festgestellt, dass es sich bei der Planung um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen handelt. Die Ausdehnung des Planbereichs orientiert sich an den vorhandenen Bebauungen sowie Infrastrukturen und ist daher aus siedlungsstruktureller Sicht unkritisch zu bewerten.

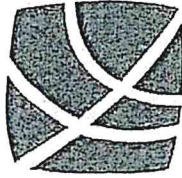
In den Planausführungen zum Bedarf für die Wohneinheiten sowie Wohnformen stellt die Gemeinde fest, dass aufgrund des hohen Durchschnittsalters in der Gemeinde ausschließlich Wohnraumangebote für den individuellen Wohnungsbau in Einfamilienhäusern entwickelt werden sollen. Um eine touristisch motivierte Nutzung des Wohnraumangebots zu verhindern, sollen Zweitwohnsitze sowie Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage des Standortes sowie der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten von bis zu 11 Wohneinheiten stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Bitte gehen Sie bei einer zukünftigen Neuausweisung von Wohnbauflächen davon aus, dass dafür eine gesamtgemeindliche Entwicklungsbetrachtung erforderlich sein wird. Die geeignete Planungsebene für eine entsprechende Betrachtung ist der Flächennutzungsplan.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

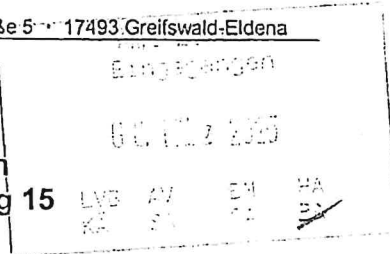


Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Jägerhof • Hainstraße 5 • 17493 Greifswald-Eldena

Amt Lubmin
z.Hd. Frau Hoffmann
Geschw.-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin



Forstamt Jägerhof

Bearbeitet von: Herr Güntzel

Telefon: 03834 83610-0

Fax: 03994 235-410

E-Mail: jaegerhof@lfoa-mv.de

Aktenzeichen:
(GB10/7444.382_ Freest2025-B-Plan17)

Greifswald-Eldena, 26.02.2025

Vorentwurf Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet an der Oberreihe“ im Ortsteil Freest, Gemeinde Kröslin

- Ihr Schreiben vom 08.01.2025 - Entwurf mit Stand 10/2024; TÖB-Beteiligung

Stellungnahme der Landesforst M-V - Forstamt Jägerhof

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Vorentwurf mit Stand von 10/2024 des o.g. Bebauungsplans nehme ich als örtlich zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als untere Forstbehörde wie folgt Stellung:

GRUNDLAGEN

Gemäß § 10 LWaldG¹ haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, Entscheidungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen.

Als **Wald im Sinne des § 2 LWaldG** gelten alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen: zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 17 nimmt Waldflächen in Anspruch.

BEGRÜNDUNG

Waldumwandlung

Eine Teilfläche in Höhe von **2.742 m²** im geplanten Geltungsbereich (**Gemarkung Freest, Flur 1**, Flurstücke 209/1, 209/2 und 209/3 teilweise) stellt Wald im Sinne des § 2 LWaldG dar.

Aus den Planungsunterlagen geht eine anteilige Inanspruchnahme der auf den Grundstücken s.o. befindlichen Waldfläche als Wohngebiets- und Verkehrsflächen sowie anteilig als Grünflächen hervor.

Die nach der Flächeninanspruchnahme verbleibende Waldfläche entspräche einer Größe von nur **0 m²**.

Die Waldfläche in Höhe von 2.742 m² soll damit vollumfänglich umgewandelt werden. Damit muss eine Reduzierung des Bestockungsgrades unter 0,5 für die verbleibende Gehölzfläche einhergehen - diese darf dann nicht mehr den Kriterien nach § 2 LWaldG entsprechen.

Vom Vorhabensträger ist daher eine Waldbilanz zu erstellen, aus der hervorgeht, welche Waldflächen dauerhaft oder befristet in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden und welche Flächen zum Ausgleich für eine Ersatzaufforstung vorgesehen sind. Die Waldbilanz muss Bestandteil der B-Plan-Unterlagen werden.

Daraus ergibt sich eine dauerhafte **Umwandlung von Wald** in eine andere Nutzungsart **gemäß § 15 LWaldG**. Diese bedarf der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde – nachteilige Folgen sind vom Antragsteller auszugleichen.

Nach **§ 15 Abs. 5 LWaldG** sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung in erster Linie als **Ersatzaufforstung** auszugleichen.

Kompensation

Die Herleitung des Kompensationsfaktors erfolgt anhand von Kategorien für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsfläche, die mit einer entsprechenden Ersatzaufforstungsfläche auszugleichen sind.

Im vorliegenden Fall werden für die Bewertung der Waldumwandlungsfläche die Kriterien hinsichtlich überwiegend hohem Wuchspotential des Standortes, überwiegend hoher Bedeutung hinsichtlich Klima- und Lärmschutzfunktion sowie sehr hoher Bedeutung als Waldfläche im stadtnahen Bereich für Erholung herangezogen.

Die Kompensationsmaßnahmen müssen noch dargestellt werden, um forstrechtliche Konflikte auch dahingehend beurteilen zu können.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird von Seiten der Forstbehörde zum Vorentwurf des B-Plan Nr. 17 vorerst kein Einvernehmen hergestellt.

HINWEISE

1. Diese Stellungnahme ergeht unbeschadet Rechte Dritter und berührt nicht die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden.
2. Für Gehölze in der Landschaft, die nicht dem LWaldG unterliegen, liegt die Zuständigkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.
3. Soweit der Nachweis über den geforderten Ausgleich erbracht wird, kann die Forstbehörde eine weitere Prüfung der beabsichtigten Waldinanspruchnahme in Aussicht stellen.
3. Soweit der LBP vorliegt, oder die Kompensationsmaßnahmen dargestellt wurden um forstrechtliche Konflikte auszuschließen, und oben geforderten Einwände im B-Plan eingefügt wurden, stellt die Forstbehörde das Erteilung einer Umwandlungserklärung in Aussicht.
4. Bei Änderungen des B-Plans ist die Forstbehörde erneut zu beteiligen. Bei der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen, sind diese mit der Forstbehörde abzustimmen - z.B. könnten Anpflanzungen Genehmigungstatbestände für eine Erstaufforstung erfüllen oder Wald anderweitig in Anspruch genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag i. V.



Hackert
Forstamtsleiter

¹ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 870 letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 794).

Landkreis Vorpommern-Greifswald

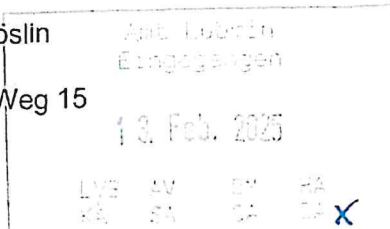
Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Amt Lübin
für die Gemeinde Kröslin
Frau Hoffmann
Geschwister-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin



Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 8760-93142
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de
beBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **00041-25-46**

Datum: **05.02.2025**

Grundstück: **Kröslin, OT Freest, ~**

Lagedaten: Gemarkung Freest, Flur 1, Flurstücke 209/1, 209/2, 209/3, 199/2

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kröslin für das "Wohngebiet an der Oberreihe" im Ortsteil Freest der Gemeinde Kröslin
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 1755-2023

Komplexstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: **Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Kröslin für das "Wohngebiet an der Oberreihe" im Ortsteil Freest der Gemeinde Kröslin**

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Ihr Anschreiben vom 06.01.2025 (Eingangsdatum 07.01.2025)
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 von 10-2024
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von 10-2024
- Checkliste zur Umweltprüfung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.08.2024
- bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen (Landesplanerische Stellungnahme vom 30.05.2023)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben die Fachämter des Landkreises Vorpommern-Greifswald den vorgelegten Entwurf der o.g. Satzung der Gemeinde Kröslin begutachtet.

Ich möchte Sie bitten, die Hinweise, Ergänzungen und Auflagen der einzelnen Sachgebiete (SG) bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter.

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE95 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

1. Rechtsamt
- 1.1 SG Breitband

Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Stellungnahme Sachgebiet Breitband

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus durchquert. Die Grundstücke sind mit einer Glasfaserinfrastruktur erschlossen. Sollen weitere Anschlüsse realisiert werden wenden sie sich an das unten aufgeführte TKU. Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG22_13, Cluster4_002. Das Projektgebiet VG22_13 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: ATL Antennentechnik Lubmin
Kemnitzer Weg 10 A
17509 Hanshagen

Ansprechpartner: Hans Sakreida

Email: breitband@atl-lubmin.de

Telefon: 038354/23580

Telefon mobil: 0171/9479417

2. Ordnungsamt
- 2.1 SG Brand- und Katastrophenschutz
- 2.1.1 Katastrophenschutz

Bearbeiterin: Frau Graf; Tel.: 03834 8760 2892

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 anzuzeigen.

- **Hochwassergefährdung**

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

- Sonstige Risiken oder Gefahren
Sonstige Risiken oder Gefahren sind zurzeit nicht bekannt.

2.1.2 Abwehrender Brandschutz

Bearbeiter: Herr Gerhardt; Tel.: 03834 8760 2814

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die Freiwillige Gemeindefeuerwehr Kröslin-Freest. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum, die „Oberreihe“ und eine Planstraße mit Wendeschleife. Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, je nach zu errichtenden Gebäuden und insb. zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit §5 der „LBauO M-V“ und der „FwDV 10 – Tragbare Leitern“, herzustellen.

Löschwasserversorgung

Das betrachtete B-Plangebiet befindet sich innerhalb bzw. angrenzend an eine vorhandene Wohnbebauung. Damit könnte die Löschwasserversorgung durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen, den Grundschutz der Gemeinde, als im Bestand gesichert angesehen werden. Es ist ein aktueller Nachweis der infrage kommenden Löschwasserentnahmestellen, in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit und Entfernung zu den potentiellen Brandobjekten, zu erbringen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde (Grundschutz). Sind im 300m- Umkreis um ein potentielles Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden

3. Straßenverkehrsamt

3.1 SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Buske; Tel.: 03834 8760 3615

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- 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. Gesundheitsamt

4.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Bearbeiterin: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

Von Seiten des Gesundheitsamtes wird wie folgt Stellung genommen:

1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Hinweis:

Auf Seite 10 Auszug aus dem Plan zur 7. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Kröslin (Vorentwurfsfassung von 10-2024) ist noch die ehemalige Trinkwasserschutzzone II eingezeichnet.

Das Wasserwerk Freest ist außer Betrieb und wurde zurück gebaut.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Lodmannshagen. Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung Boddenküste in Diedrichshagen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kröslin für das „Wohngebiet an der Oberreihe“ im Ortsteil Freest der Gemeinde Kröslin.

5. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
5.1 SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung
5.1.1 Team Bauplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die städtebaulichen Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Kröslin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 (BP Nr. 17) wurde im FNP zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist nur zum Teil aus dem FNP entwickelt und bedarf einer Genehmigung.
Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 7. Änderung des FNP. Der z.Z. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Teilbereich des BP Nr. 17, wird in Wohnbaufläche geändert.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Tritt der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans 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. Innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 17 befindet sich ein blaues Bodendenkmal (teilweise). Die Planzeichnung ist mit dem entsprechenden Planzeichen aus der Anlage zur PlanZV zu ergänzen.
Der Hinweis 3 (Belange des Denkmalschutzes) im Planvorentwurf ist inhaltlich zu überdenken.
3. Der Klarheit dienend, sind alle in der Planzeichnung dargestellten Planzeichen zwingend gut lesbar darzustellen (wie bspw. die Gelände- Höhenangaben über NHN).
4. Die textliche Festsetzung I.1 (2) 1 ist inhaltlich zu überdenken. Der Ausschluss eines Personenkreises, welcher die Wohnungen als Zweitwohnungen nutzen möchten, ist unzulässig. Eine Zulässigkeit dieser textlichen Festsetzung ergibt sich auch nicht aus dem § 1 Abs. 9 BauNVO.
5. Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen.
6. Der Umfang und detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß der Checkliste, wird mitgetragen.

5.2 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz
5.2.1 Team Denkmalschutz

Die fachliche Stellungnahme des Teams Denkmalschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

5.3 SG Naturschutz

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

6. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

6.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

6.1.1 SB Altlasten/Bodenschutz/Abfallwirtschaft

Bearbeiterin: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

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.vevg-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 Bodenschutzbehörde

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

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

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

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

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

6.1.2 SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

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

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

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

6.2 SG Wasserwirtschaft

Die fachliche Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
SB Bauleitplanung

Verteiler

Amt Lubmin für die Gemeinde Kröslin
z.d.A.

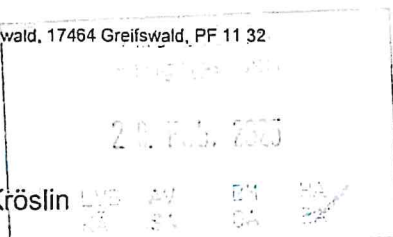
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Lubmin
für die Gemeinde Kröslin
Frau Hoffmann
Geschwister-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin



Besucheranschrift: Leipziger Allee 26
17389 Anklam

Amt: Amt für Bau-, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 8760-93142
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de
beBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 00041-25-46

Datum: 17.02.2025

Grundstück: Kröslin, OT Freest, ~

Lagedaten: Gemarkung Freest, Flur 1, Flurstücke 209/1, 209/2, 209/3, 199/2

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kröslin für das "Wohngebiet an der Oberreihe" im
Orsteil Freest der Gemeinde Kröslin
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 1755-2023

Grundlage für die Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises bildeten folgende Unterlagen:
- Ihr Anschreiben vom 06.01.2025 (Eingangsdatum 07.01.2025)
- Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Frau Hoffmann,

hiermit erhalten Sie den noch ausstehenden Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.02.2025.

Ich möchte Sie bitten, diesen bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

1. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

1.1. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Korth; Tel.: 03834 8760 3256

Untere Wasserbehörde

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.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9999

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: nachrichtendienst@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE1177700000020986

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 V v. 19.6.2020 I 1328 ist einzuhalten.

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

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl u.ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig (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 trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ ist zu informieren.

Hinweise:

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

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

Diese Stellungnahme ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



gez. Viktor Streich
SB Bauleitplanung

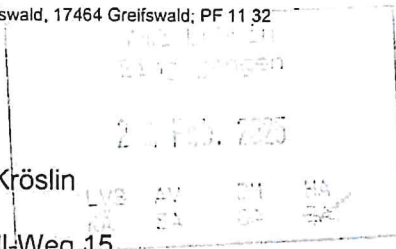
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald; PF 11 32

Amt Lubmin
für die Gemeinde Kröslin
Frau Hoffmann
Geschwister-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin



Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam

Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 8760-93142
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de
beBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten

Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **00041-25-46**

Datum: **18.02.2025**

Grundstück: **Kröslin, OT Freest, ~**

Lagedaten: Gemarkung Freest, Flur 1, Flurstücke 209/1, 209/2, 209/3, 199/2

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kröslin für das "Wohngebiet an der Oberreihe" im Ortsteil Freest der Gemeinde Kröslin
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 1755-2023

Grundlage für die Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises bildeten folgende Unterlagen:

- Ihr Anschreiben vom 06.01.2025 (Eingangsdatum 07.01.2025)
- Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Frau Hoffmann,

hiermit erhalten Sie den noch ausstehenden Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.02.2025.

Ich möchte Sie bitten, diesen bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

1. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

1.1. SG Naturschutz

Bearbeiterin: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Untere Naturschutzbehörde

Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Kröslin eingereichten Planung "Wohngebiet an der Oberreihe" ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0

Internet: www.kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer

Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634) in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Die eingereichte Scopingunterlage wird bestätigt.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg–Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Beindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen, und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Es wird darauf verwiesen, dass in Umsetzung der planerischen Ziele alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden, mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V). Die Festsetzungen im Textteil B der Satzung unter der Ziffer 5 regeln allein die Festsetzung nach § 9 Abs.1 Ziffer 25 a und b.

Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, die im Bereich der Baugrenzen liegen und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einbestellt worden. Nach Ziffer 3.1.6 des Baumschutzkompensationserlasses besteht nur die Verpflichtung zur Pflanzung von 1:1. Für den darüberhinausgehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob gepflanzt oder ob eine Ausgleichszahlung erfolgen soll. In der Planunterlage wird die Variante gewählt alle Bäume zu pflanzen. Von der Gemeinde ist ein Antrag auf Baumfällung für diese Bäume zu stellen. Da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung vollständig und abschließend abgearbeitet werden müssen, sind auch verbindlich verfügbare Pflanzstandorte nachzuweisen bzw. zuzuordnen.

Unter Punkt 2.4.5 der Begründung wird ausgewiesen, dass die Ersatzpflanzungen im Plangebiet auf den Privatgrundstücken umgesetzt werden sollen. In den textlichen Festsetzungen sind Zuordnungen zu den Grundstücken zu treffen. Es besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen des zu stellenden Fällantrages eine Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken vorzunehmen.

Die Festsetzung ist erforderlich, da der Fällantrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt wird und zu diesem Zeitpunkt die Grundstücke ihren nachfolgenden Besitzern noch nicht zugeordnet sein werden.

Es sind auch im Erschließungsvertrag/städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen zu formulieren.

Belange der Waldumwandlung

Das Einvernehmen zur beantragten Waldumwandlung wird durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind; Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:
- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1.
wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2.
wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3.
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4.
wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen **nicht** der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bestätigt.

Diese Stellungnahme ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Viktor Streich
SB Bauleitplanung

Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste
Der Verbandsvorsteher



Amt Lubmin
Geschw.-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin

Bearbeiter:	Herr Metzler
Telefon:	03834/514-116
Fax:	03834/514-199
E-Mail:	metzler@zvwab.de
Datum:	16.01.2025
Vorgangs-Nr.:	008-2025

Bebauungsplan Nr. 17
„Wohnbebauung an der Oberreihe“ im Ortsteil Freest, Gemeinde Lubmin
-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie den Bestandsplan des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste (ZWAB) im Einflussbereich des Vorhabens im pdf-Format. Die übergebenen Pläne dürfen nur in Verbindung mit dem angegebenen Vorhaben verwendet werden. Für die Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Erschließungsvertrag erforderlich, wobei der ZWAB nicht als Erschließungsträger auftritt. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Krawetzke unter der Tel Nr. 03834-514 107 oder Mail krawetzke@zvwab.de.

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag
Steinfürth
Technischer Leiter

