

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock]

jana.schmidt@stadt-kroepelin.de

Stadt Kröpelin
Bauamt
Am Markt 1
18236 Kröpelin

Bearbeiter:
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	22.03.2021	506.61-058/FNP	89463	30.04.2021

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kröpelin, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Flächennutzungsplan M 1:15.000 (Teil 1)/M 1:5.000 (Teil 2, Blatt 1-14) mit Legende (Vorentwurf, Stand: 12.02.2021)
- Begründung zum Flächennutzungsplan und Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 12.02.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. Planung:

1. Planungsinhalt

Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das Gesamtgebiet der Stadt Kröpelin.

Mit der Planung soll für einen längerfristigen Planungszeitraum (in der Praxis 10-20 Jahre) die städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes den voraussehbaren Bedürfnissen entsprechend gelenkt und in den Grundzügen dargestellt werden, um damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schwerpunktmäßig für

- die Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum, vorrangig in der Stadt Kröpelin mit ihrer zentralörtlichen Funktion sowie in den Hauptorten der ehemals selbstständigen Gemeinden Jennewitz, Altenhagen und auch Schmadebeck,
- den Erhalt und die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen und
- die Sicherung und Weiterentwicklung der Einrichtungen zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung durch die entsprechende Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen

zu schaffen.

Der Geltungsbereich des FNP umfasst das Kröpeliner Stadtgebiet mit einer Fläche von ca. 6.800 ha ($\approx 68 \text{ km}^2$).

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Kröpelin wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Kröpelin wird im RREP als Grundzentrum festgelegt. Die Gesamtkarte des LEP und die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP stellen für die Stadt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) dar, die RREP-Grundkarte außerdem ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend Programmsatz G 3.1.3 (1)/(4), Tourismusentwicklungsraum.

Teile des Gemeindegebietes sind als Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (RREP-Programmsatz G 5.1 (2)), z. T. auch als Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung (RREP-Programmsatz G 5.1 (6)) und gleichzeitig Biotopverbundflächen (RREP-Programmsatz G 5.1 (3)), festgelegt. Diesen Räumen wird nach Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen eine besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen beigemessen.

Auf Gemeindegebiet befinden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung (RREP-Programmsatz Z 5.6 (1)/G 5.6 (2)), die der geordneten Gewinnung von Rohstoffen (hier: Sand/Kiessand) im Geltungszeitraum des Regionalen Raumentwicklungsprogramms dienen. Hier hat die Rohstoffsicherung Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen; Maßnahmen, die dem Abbau entgegenstehen, sind nicht zulässig, bzw. sollen die Vorbehaltsgebiete von Nutzungen freigehalten werden, die einen Abbau unmöglich machen würden.

Der nordöstliche Teil des Stadtgebietes befindet sich in einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassersicherung gemäß LEP-Programmsatz 7.2 (2).

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, und Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr

bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden

3. Ergebnis der Prüfung

Entsprechend des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (1) auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2), konzentriert werden.

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass der Vorentwurf des FNP der Stadt Kröpelin in wesentlichen Teilen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Wohnbauflächenentwicklung

Bezüglich des Umfangs der bisher vorgesehenen weiteren Wohnbauflächenentwicklung bestehen jedoch noch raumordnerische Bedenken, da dieser im Erläuterungsbericht nicht ausreichend begründet wird.

Zwar setzt sich der FNP allgemein mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kröpelin auseinander (hier: WIMES-Bevölkerungsprognose¹); es fehlen aber parallele Bewertungen zum Wohnungsbestand (einschließlich Leerstand) in den verschiedenen Segmenten und zur Wohnraumnachfrage. Damit bleibt unklar, was von welchem Klientel/welchen Altersgruppen nachgefragt wird, und welche Bedarfe ggf. im Bestand gedeckt werden können. Somit fehlt eine schlussfolgernde Ableitung von notwendigen Handlungserfordernissen. Die Planbegründung sollte deshalb folgende Fragestellungen beantworten:

- Welcher Neubaubedarf besteht in welchen Segmenten?
- Was will die Kommune mit der von ihr angestrebten Wohnbauentwicklung erreichen?
- Für wen wird gebaut, und woher kommen die Bauwilligen?
- Besteht die Gefahr, dass eine ungewollte Abwanderung aus Innenstadtlagen in geplanten Neubauflächen erfolgt?
- Gibt es eine interkommunale Abstimmung mit den Küstenorten, insbesondere dem Ostseebad Kühlungsborn, zur Funktionsteilung (Arbeiten in Kühlungsborn – Wohnen in Kröpelin), und welche zusätzlichen Wohnraumbedarfe ergeben sich daraus u. U.?

Im Erläuterungsbericht wird beschrieben, dass Innenbereichspotenziale genutzt werden sollen; offengelassen wird aber, wie die Stadt darauf hinwirken will. Durch ein kommunales Flächenmanagement könnten Innenentwicklungspotenziale, wie Baulücken und Brachflächen, zur Schonung der freien Landschaft und wertvollen Bodens

¹ „Bevölkerungsprognose 2030 für die Grund- und Mittelzentren Region Rostock“ (Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung im Auftrag des Planungsverbands Region Rostock, Januar 2017)

nutzbar gemacht werden. Damit würde in besonderem Maße den LEP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, sowie Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, und damit dem städtebaulichen Leitbild einer kompakten Siedlungsentwicklung entsprochen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Sicherung bedeutensamer Böden entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.5 (2) zwar bei den Planungsgrundlagen aufgeführt, aber im Folgenden an keiner Stelle weiter thematisiert wird. Dabei werden bspw. durch die Wohnbaufläche W 1 sowohl nördlich als auch südlich des Brusower Weges tlw. landwirtschaftliche Flächen mit Bodenwerten ≥ 50 überplant (betrifft auch GE 4 u. a. m.).

Kröpelin sollte sich bei den Zielen der Stadtentwicklung deutlicher als bisher auf

- die Beachtung des städtebaulichen Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- eine ressourcen- und flächenschonende Bebauung sowie
- den Erhalt und die Revitalisierung der historisch gewachsenen Kröpeliner Altstadt einschließlich deren Wohnnutzung

konzentrieren.

Derartige Zielsetzungen stehen nicht nur mit dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, sondern daneben auch mit den Inhalten der LEP- bzw. RREP-Programmsätze 4.1 (7), Gestaltung der Siedlung, sowie 4.1 (8), Denkmalschutz, bzw. G 4.2 (2), Stärkung der Innenstädte, im Einklang, und sind deshalb aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen.

Mit den Wohnbauflächen W 1 (ca. 7,6 ha) und W 2 (ca. 12 ha) wird perspektivisch ein Zusammenwachsen von **Kröpelin** mit dem Ortsteil **Brusow** geplant. Meine diesbezüglich bereits in der Stellungnahme zur Planungsanzeige für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kröpelin – Am Brusower Weg“ geäußerten raumordnerischen Bedenken stelle ich zumindest teilweise zurück, da es kaum andere räumliche Entwicklungsalternativen für Kröpelin gibt. Zudem erscheint die im Vorentwurf dargestellte Stadterweiterung in Richtung Osten auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrserschließung sinnvoll.

Dennoch sollte zwischen den Ortslagen eine deutliche Siedlungszäsur bestehen bleiben. Ein direktes Zusammenwachsen der Siedlungen ist auszuschließen, und der siedlungsfreie Raum zwischen den beiden Ortsteilen ist ausreichend groß zu halten, um negative Auswirkungen auf das historisch gewachsene Landschaftsbild zu minimieren. Hier gilt es, mit städtebaulichem Augenmaß eine Lösung zu finden, die einerseits eine Entwicklung in Richtung Brusow ermöglicht, andererseits aber die Siedlungszäsur zwischen den historisch gewachsenen Ortsteilen weiterhin erkennen lässt. Das schließt eine durchgehende Bebauung der südlichen Seite des Brusower Weges aus. Diese widerspricht dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (6), wonach „die Zersiedlung² der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern ... zu vermeiden“ sind.

² „Unter Zersiedlung fallen:

- die ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung,
- eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst
- und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie
- das Zusammenwachsen von Siedlungen.“

(Begründungsteil LEP-Kapitel 4.1)

Als Kommune mit zentralörtlicher Einstufung kann die Stadt Kröpelin über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Da sich die zentralörtlichen Funktionen jedoch nur auf den Gemeindehauptort, der den Namen des Grundzentrums trägt, erstrecken (RREP-Programmsatz Z 3.2.2 (1)), ist ausschließlich in Kröpelin selbst über den Eigenbedarf hinaus Wohnungsbau möglich. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes:

Die im FNP-Vorentwurf dargestellten weiteren Wohnbauflächen in den Hauptorten ehemaliger Altgemeinden **Schmadebeck** (W 11 und W 12 mit insgesamt ca. 1,6 ha) und **Altenhagen** (W 10, ca. 2,3 ha) sowie im Ortsteil **Einhusen** (W 13, ca. 0,6 ha) können deshalb aus regionalplanerischer Sicht nicht befürwortet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Am Hang“ (W 11 OT Schmadebeck) ist im Übrigen auch nach Jahrzehnten noch nicht erschlossen und so alt, dass er ohne Entschädigungsansprüche aufgehoben werden kann (§ 42 BauGB) und sollte.

Es wird vielmehr eingeschätzt, dass die Stadt Kröpelin mit den Wohnbauflächen im Gemeindehauptort, unter der Voraussetzung, dass diese noch schlüssig begründet werden, zeitgerecht auf den zukünftigen Bedarf reagieren kann, so dass der geplante Umfang der Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen als nicht notwendig zu erachten ist. Vielmehr ist die Funktionsfähigkeit der Stadt Kröpelin als Grundzentrum im flächenmäßig relativ sehr kleinen Nahbereich vorrangig zu stärken, indem zusätzliche Bauflächen hier eingeordnet werden.

Sowohl die Mehrzahl der vorgenannten und als auch der weiteren Ortslagen im Gemeindegebiet besitzen aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen ein gewisses Gewicht und können somit im planerischen Sinne durchaus als vollwertige Ortsteile (im Gegensatz zu Siedlungssplittern) charakterisiert werden. Insofern ist ihnen dennoch eine Entwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarf³ zuzugestehen, die jedoch aufgrund der Größe und Einwohnerzahl der jeweiligen Ortsteile auf eine moderate Bebauung vorhandener Lücken bzw. Umnutzungen ohne wesentliche Überplanung bisheriger Außenbereichsflächen begrenzt bleiben sollte.

Mit der Aktivierung aller geplanten, aus raumordnerischer Sicht befürworteten Flächen ist maß- und verantwortungsvoll umzugehen. Es sollte eine Priorisierung nach mittel- und langfristiger Bedarfsdeckung für eine periodisch auf die Nachfrage abgestimmte abschnittsweise Realisierung erfolgen.

Gemeinbedarf

Vor dem Hintergrund einer spürbaren Verschiebung der Altersstruktur wächst der Bedarf an betreutem Wohnen und wohnortnaher sozialer Betreuung. Die vorliegenden Planungsabsichten lassen bislang nicht in ausreichender Weise erkennen, wie die Stadt Kröpelin auf die zukünftig im Rahmen des demografischen Wandels zu bewältigenden Aufgaben durch altersgerechte Wohnungsangebote einschließlich betreuter bzw. Pflegewohnformen reagieren will. Auch ist nicht erkennbar, wie dies bei der Wohnbedarfsermittlung Beachtung gefunden hat (z. B. hinsichtlich des Freiwerdens

³ „Der Eigenbedarf ... resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserungen von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zusätzliche Bedarfe, die über den Ersatz- und Neubedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinaus entstehen, wie beispielsweise aus Wanderungsgewinnen, zählen nicht zum Eigenbedarf.“ (Begründungsteil des RREP-Programmsatzes Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte)

von Wohnungen durch Umzug in altersgerechtes oder Pflegewohnen). Unter Berücksichtigung der o. g. WIMES-Bevölkerungsprognose des Planungsverbandes empfehle ich der Stadt daher, sich insgesamt mit ihren sozialen Infrastrukturkapazitäten auseinander zu setzen, um Fehlentwicklungen rechtzeitig gegensteuern zu können, und Engpässe zu vermeiden.

Gewerbliche Entwicklung

Entsprechend LEP, Programmsatz 3.2 (8), sollen die Grundzentren „*als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.*“ Sie sind in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu sichern und zu stärken. Gemäß RREP-Programmsatz G 4.3 (3) sollen neue Gewerbeansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden.

Mit der Ausweisung einer neuen Fläche (GE 4, ca. 13,8 ha) in Kröpelin West, die sich in den bisherigen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt einfügt, schafft die Stadt eine ihrem zentralörtlichen Status angemessene Flächenreserve. Da es an einer nachvollziehbaren Herleitung des Gewerbeflächenbedarfes fehlt, ist nicht erkennbar, warum darüber hinaus in Kröpelin Ost, nördlich der Bundesstraße B 105, eine weitere, sehr große Fläche (GE 3, ca. 22,3 ha), die sich noch dazu in einem vom Landschaftsbild her sensiblen Bereich befindet und aufgrund der vorhandenen Topographie schwierig zu erschließen ist, in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen werden soll.

Teile des Gewerbebestandes Kröpelin West werden gegenwärtig für Photovoltaik genutzt. Wenn nun gewerbliche Entwicklungsflächen fehlen, die an anderer Stelle neu geschaffen werden müssen, sollte sich der FNP damit auseinandersetzen, was mit den PV-Flächen zukünftig geschehen soll, wenn die aktuelle Nutzung beendet wird.

Sondergebiete

Die Fortschreibung des Energiekapitels im RREP wird im Erläuterungsbericht bereits aufgegriffen, aber entsprechend dem Stand vom Februar als noch nicht rechtsverbindlich bezeichnet. Sie ist zwischenzeitlich mit Landesverordnung vom 15. März 2021 verbindlich geworden.

Die bisherigen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen Nr. 14 und 20 bei Bol-denshagen bzw. westlich von Kröpelin sind damit aufgehoben. Die Stadt hat dies in ihrem Vorentwurf bereits beachtet und an den betreffenden Windparkstandorten Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Noch nicht berücksichtigt ist das neu festgelegte Vorranggebiet für Windenergieanlagen Nr. 115 bei Brusow. Dieses ist als Fläche für die Windenergienutzung in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen und maßstäblich zu präzisieren. Die für die Abgrenzung des Vorranggebietes im Raumentwicklungsprogramm maßgebenden Ausschluss- und Abstands-kriterien können dem Anhang des Umweltberichtes (S. 202) entnommen werden, der vom Planungsverband Region Rostock zur Fortschreibung des Raumentwicklungsprogrammes im Juni 2020 herausgegeben wurde. Bei der Festlegung des Vorranggebietes wurde ein Schutzabstand von 1.000 m zu den umliegenden Wohnorten beachtet. Dieser Abstandsrichtwert sollte auch von der Stadt eingehalten werden, wenn es, wie im Fall der perspektivischen östlichen Stadterweiterung, um das Heranrücken neuer Bauflächen an den betreffenden Windpark geht.

Verkehrsentwicklung

Der dargestellte Ausbau der Bahnhofstraße als westliche Teilumgehung kann sinnvoll sein, wenn die damit verbundene Chance einer nachhaltigen Entlastung und städtebaulichen Aufwertung der alten Hauptstraße genutzt wird.

4. Sonstige Hinweise

Überörtliche Infrastrukturen:

Die durch das Stadtgebiet verlaufende Ferngasleitung sollte mit ihrem Schutzstreifen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

Die Planung wird im Amt unter der ROK-Nr. **2_015/21** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
D r . J a n ß e n
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

