



STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/ Vorpommern

Begründung
zur Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„QUADDEL BARG“

Kröpelin, den 1. 10. 1999

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



Planungsstand November 1998

Änderungen und Ergänzungen
gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.09.1999

Endgültig ausgefertigtes und bekanntgemachtes Exemplare

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Standort/Planbereich

2. Planungsabsicht/Planungsziele

3. Übergeordnete Planung

4. Planinhalt/Begründung

4.1 Bebauung

4.2 Verkehrsführung

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

4.5 Lärmschutzbeeinträchtigungen

4.6 Abfallverwertung und -entsorgung

5. Auswirkungen der Planung

6. Umsetzung der Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

6.2 Kosten/Finanzierung

7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung und Abwägung

8. Anlagen

Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung Planbereich

Anlage 2 - Flächenbilanz zum Planbereich

1. Anlagen zum Planbereich

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Kröpelin.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und derzeit Außenbereich mit unmittelbarem Anschluß an die zusammenhängende Bebauung im Norden und Westen.

Der Planbereich besteht aus den Flurstücken 226-235 (teilweise anteilig), 236/9, 236/10, 237 und 240/1 anteilig, der Flur 6, Gemarkung Kröpelin (sh. Anlage 1 Kennzeichnung Planbereich und Anlage 2 Flächenbilanz). Er hat eine Größe von 8,70 ha.
Die Nettobaulandfläche beträgt 4,39 ha.

Derzeit wird der Planbereich überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der verkehrstechnische Anschluß der Wohnbebauung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über eine rückwärtige Anliegerstraße mit Anbindung an die Bützower Straße (Landesstraße 11).

2. Planungsabsicht/Planungsziele

Im Unterzentrum Kröpelin ist der Wohnbedarf der Bevölkerung nicht ausreichend gedeckt.

Entspr. Landesraumordnungsprogramm M-V sowie des Regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/ Rostock sind gerade die Unterzentren und ländlichen Zentralorte räumliche Entwicklungsschwerpunkte. Da eine weitere Entwicklung von Wohnbaustandorten im Norden und Osten auf Grund der Umgehungsstraße B105 und der Bahntrasse und im Westen auf Grund der Gewerbeansiedlungen nicht möglich ist, bleibt somit nur eine Orientierung nach Süden.

Der Bebauungsplan dient somit der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung.

Es wird beabsichtigt, im genannten Planbereich Wohnbebauung überwiegend als Einzel- und Doppelhausbebauung und teilweise auch als Reihenhausbebauung zu realisieren. Geschößwohnungsbau ist nicht geplant.

Parzellierung, Anordnung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung soll der ortstypischen Bebauungsstruktur angepaßt werden.

Die Erschließung des Plangebietes kann in Bauabschnitten realisiert werden.

3. Übergeordnete Planung

die Stadt Kröpelin verfügt derzeit noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der F-Plan-Entwurf steht jedoch innerhalb des Verfahrens kurz vor der Genehmigung. In ihm sind die Bauflächen des vorliegenden B-Planes als Wohnbauflächen -W- gekennzeichnet.

Nach dem Stand der Planungsarbeiten am F-Plan ist anzunehmen, daß der B-Plan aus dem künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

Die Planung wurde entspr. Aufstellungsbeschluß vom 22.03.1995 als Vorhaben- und Erschließungsplan „Quaddel Barg“ begonnen und auf Empfehlung der Landesplanungsbehörde und des Bauministeriums mit Änderungsbeschluß vom 26.06.1996 in ein B-Plan- Verfahren umgewandelt.

Die Planung wurde entspr. § 246a BauGB der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

Auf Grund raumordnerischer Bedenken in der landesplanerischen Stellungnahme vom 16.06.1995 erfolgten mehrere Konsultationen und Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock.

Im Ergebnis dieser Beratung wurden mit den Vorgaben des Protokolls vom 26.03.1997 des AfRL ein Konsens zur Weiterführung der Planungsarbeiten zum B-Plan Nr. 8 „Quaddel Barg“ gefunden. Mit den daran getroffenen raumordnerischen Vorgaben ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart.

Die Vorgabe 1-3 des AfRL, entspr. Schreiben vom 26.03.1997 wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfes in vollem Umfang berücksichtigt.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus der, den Planbereich kreuzenden Gasleitung und den daraus resultierenden Sicherheitsabständen

4. Planinhalt/ Begründung

In folgenden werden die Festsetzungen des B-Planes im einzelnen erläutert.

4.1 Bauliche Nutzung

Im vorliegenden F- Plan sind die Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen entspr. § 1 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Als besondere Art der baulichen Nutzung entspr. § 1 Abs. 2 BauNVO werden die Bauflächen des B- Plan- Bereiches als allgemeines Wohngebiet, entspr. § 4 BauNVO festgesetzt und somit präzisiert.

Geplant ist vorrangig der Bau von Einzel- und Doppelhäusern. Lediglich im Baufeld 1 ist auch der Bau von Reihenhäusern zulässig und für Teilbereiche sogar zwingend vorgeschrieben

(Abschirmwirkung bezüglich Lärmschutz, sh. Punkt 4.5).

Ebenfalls unter dem Aspekt einer Abschirmwirkung bezüglich des Lärmschutzes, aber auch auf Grund der kleinflächigen Parzellierung bei der geplanten Reihenhausbauung ist in diesem Baufeld eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen möglich und in Teilbereichen ebenfalls zwingend vorgeschrieben.

Im Baufeld 7 ist ebenfalls eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig. Zur Beschränkung der Bauhöhe ist dabei jedoch im Baufeld 7 ein zweites Vollgeschöß nur im Dachgeschöß möglich!

Vorrangig ist im B-Plan-Bereich jedoch eine offene Bauweise mit nur einem Vollgeschöß geplant, mit einer Grundstücksgröße von über 500 m² bis zu teilweise 1000 m². Die Grundflächenzahl wird bei der geplanten Ortsrandbebauung auf GRZ = 0,35 bzw. 0,40 (nur im Baufeld 1) begrenzt.

Als ortstypische Dachform sind nur geneigte Dächer, d.h. sowohl Sattel- als auch Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

Sowohl geplante Gebäudeanordnung als auch die vorgegebene Hauptfirstrichtung orientiert sich an der vorh. Geländetopographie.

In den überwiegenden Baufeldern (Baufeld 2-7) ist eine offene Bauweise als ortsrantypische Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze auf generell 3,00 m begrenzt wird (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBauO M/V).

Garagen und Carports sind auch als Grenzbebauung zulässig. Ausnahme hierbei ist die Grundstücksgrenze zur öff. Verkehrsfläche. Zu dieser Grundstücksgrenze ist auch mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Die städtebaulichen Gründe für den vorgenommenen Ausschluß von Nutzung werden wie folgt begründet.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind bereits in anderen, zentralen Bereichen der Stadt in ausreichendem Maße vorhanden bzw. städtebaulich sinnvoller vorzunehmen.

Die hier vorliegenden Bauflächen sollen jedoch vorwiegend dem Wohnen dienen. Ebenfalls soll durch den Ausschluß der o. g. Nutzung (mit einem gewissen Störgrad, z. B. größere Frequentierung, mehr Lärm) der Wohnruhe in den geplanten Bauflächen zusätzliche Bedeutung beigemessen werden.

Der Gebietscharakter wird durch diesen Ausschluß nicht berührt.

Die geplanten Bauflächen sollen zwar vorwiegend als Wohnbauflächen genutzt werden, jedoch sind auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe möglich und zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den angestrebten Bebauungszielen seitens der Stadt Kröpelin.

4.2 Verkehrsführung

Als Haupteerschließungselement der verkehrsseitigen Erschließung des Wohngebietes dient eine 4,75 m breite Anliegerstraße für den Begegnungsfall LKW/PKW. Dieser Anliegerstraße werden parziell öff. Parkflächen zugeordnet, welche den Besucheranteil abdecken.

Rand- und Innenbereiche des Wohngebietes werden über einen 3,00 m breiten Anliegerweg (AW 1) als Sackgasse bzw. 4,00 m breite Anliegerwege (AW 2) erschlossen.

Die Anliegerstraße und Anliegerwege sind im Mischprinzip geplant, das heißt sie werden von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt. Der gesamte Planbereich wird als Tempo 30 Zone (Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h) ausgeschildert. Für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine öff. Straßenraumbreite von mehr als 6,0 m notwendig. Die nicht befestigten Seitenstreifen im öff. Straßenraum sind zu begrünen und zu bepflanzen (Bodendecker und Ziersträucher).

Die Aufteilung der öff. Verkehrsfläche, insbesondere hinsichtlich der Anordnung der öff. Parkflächen, evtl. Ausweichstellen, eines gelegentlichen Fahrbahnversatzes und der Breite der unbefestigten Seitenstreifen sind nicht festgeschrieben.

Im Bereich des B- Plan- Gebietes sind Stellplätze für PKW zur Verfügung zu stellen. Bei der vorgesehenen Bebauung insbesondere (Einfamilienhäuser) ist davon auszugehen, daß für die Anlieger ausreichend Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung stehen.

Unter dieser Maßgabe fordert die EAE 85/95 für 3 bis 5 Wohneinheiten einen Stellplatz für Besucher. Stellplätze für die Reihenhausbauung sind gesondert festzulegen.

Die öff. Stellplätze sollen an der Anliegerstraße angeordnet werden. Im derzeitigen Planungsstadium kann die Lage der Plätze noch nicht angegeben werden, da die Parzellierung der Grundstücke einen entschiedenen Einfluß darauf hat.

Die Breite des Anliegerweges AW 2 mit 4,0 m ermöglicht die Befahrung mit Müllfahrzeugen. Diese Möglichkeit besteht beim Anliegerweg AW 1, mit einer Breite von 3,0 m und keiner Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, nicht.

Für die Anlieger des Weges AW 1 bedeutet dies, daß deren Bereitstellplatz für Mülltonnen am Beginn des Anliegerweges, in einen für Müllfahrzeuge zugänglichen Bereich, angeordnet wird.

Dieser Sachverhalt ist den Kaufinteressenten unter den Aspekt der Zumutbarkeit zu verdeutlichen.

Alle Wendeanlagen (bis auf die Wendeanlage für PKW des AW 1) werden mit einem Durchmesser von 20 m und somit auch für die Nutzung von 3- achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt an die Bützower Straße (LIO 11), noch innerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Einmündungsbereich wird die Anliegerstraße entspr. aufgeweitet.

Die notwendige Anfahrtsicht ist gewährleistet.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Wasserversorgung des B-Plan-Gebietes kann an einer vorhandenen Wasserleitung in der Bützower Straße angeschlossen werden. Der Zweckverband Kühlung hat jedoch den Anschluß mit der Auflage verbunden, daß ein ca. 100 m langer Abschnitt der vorh. Leitung, bestehend aus DN 100 (Stahlleitung), durch eine DN 150 Leitung auszuwechseln ist, da die Wasserversorgung ansonsten nicht sichergestellt ist.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird im Sammelkanal im Bereich der Anliegerwege gesammelt und im freien Gefälle bis zu einer Pumpenstation im Bereich der Bützower Straße geleitet. Von dort ist eine Druckrohrleitung in der Bützower Straße bis zum Anschlußpunkt an das öffentliche Netz in ca. 400 m Entfernung zu realisieren.

Die Versiegelung von Flächen, wie im Falle des B-Plan-Gebietes durch die Anlage von Verkehrswegen und Häusern, führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß. Das Landeswassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) verbietet im § 80, daß der Ablauf sog. wild abfließenden Wassers zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt wird. Dies bedeutet, daß der erhöhte Oberflächenabfluß von versiegelten Flächen zu erfassen und schadlos abzuführen ist.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in einem etwa 250 m südlich des Planbereiches verlaufenden Entwässerungsgrabens. Dieser ist Eigentum der Stadt Kröpelin. Damit die Abflußspitzen die Vorflut nicht übermäßig beeinträchtigen, ist das Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken zuzuführen, bevor es in die Vorflut gelangt. Südlich der Baufelder 4 und 5 ist eine Feuchthfläche vorhanden. Diese Ackerholform ist mit Oberflächenwasser zu speisen und kann somit zur ersten Drosselung für die Wassermengen aus den höherliegenden Bereichen genutzt werden. Für die tieferliegenden Bereiche der Baufelder 1, 4 und 7 ist ein zweites Rückhaltebecken im Bereich der Ausgleichsfläche A3 notwendig. Dieser Bereich ist gleichzeitig der tiefste Geländepunkt (abgesehen von dem eigentlichen Zufahrtsbereich), so daß sich die Lage für ein Regenrückhaltebecken anbietet. Die Regenrückhaltebecken werden so angelegt, daß eine Löschwasserentnahme ermöglicht wird.

Damit wird der Forderung des Zweckverbandes Rechnung getragen.

Die Anschlußpunkte für weitere Medien (Elt, Gas, Telefon) liegen im Bereich der Bützower Straße vor.

Die ehemals den Planbereich querende Ferngasleitung DN 300, wurde bereits umverlegt. Sie tangiert nunmehr lediglich die süd-östliche Planbereichsgrenze und hat keinen Einfluß mehr auf die Baufelder.

Mit der Umverlegung der Ferngasleitung erfolgte ein Rechtsträgerwechsel der alten Leitungen an die Stadtwerke Rostock AG .

Der Trägerwechsel des Leitungsabschnittes Brusow- Detershagen erfolgte am 19.10.1998. Diese Leitung wird nun durch den neuen Eigentümer als Versorgungsleitung im Mitteldruckbereich bis 1 bar weiterbetrieben.

Der Schutzstreifen für diese Mitteldruckleitung beträgt somit nunmehr beidseitig 1,50 m.

Empfehlung: Da der Planbereich an die zentrale Gasversorgung angeschlossen wird, sollte im Interesse der Erhaltung sauberer Luft und zur Vermeidung gegenseitiger Rauchabgasbelästigungen auf Heizanlagen für feste Brennstoffe verzichtet werden.

4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Freiflächengestaltung soll der Spielplatz als Ruhezone im Zentrum des Planbereiches gestaltet und begrünt werden.

Für Anpflanzungen auf oder in direkter Benachbarung zum Spielplatz dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.

Die Fläche des Planbereiches wird derzeit überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Mit der vorgesehenen Bebauung ist ein Eingriff in Naturflächen verbunden, den es so gering wie möglich zu halten gilt, bzw. der entspr. Naturschutzgesetz M/V vom 10.01.1992 bzw. § 8 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Untersuchungen zur Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie Aussagen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind im Text Teil B festgesetzt und in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnet.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Gehölzerauswahl- und Qualität werden im Grünordnungsplan festgelegt.

Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze in Baumschulenqualität (2x geschult) vorzusehen.

Festsetzungen zur Kostenverteilung und Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Text Teil B des B-Planes getroffen.

Sämtliche in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünflächen sind öffentliche Grünflächen.

4.5 Lärmschutzbetrachtungen

Nach dem Stand der Planungsarbeiten am F-Plan der Stadt ist anzunehmen, daß der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

Hierbei wurde versucht weitestgehend den Planungsleitsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung die Verpflichtung besteht, die Flächen gegeneinander so anzuordnen, daß städtebauliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden soweit wie möglich vermieden werden.

Der Stadt Kröpelin war bereits bei der Planaufstellung bekannt, daß hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen ist, sowohl durch die Landesstraße L 11 als zukünftigen Autobahnzubringer als auch durch die nördlich angrenzende Mischbaufläche und hier besonders den unmittelbar angrenzenden Technik-Stützpunkt.

Andererseits ist, wie bereits im Punkt 2 „Planungsabsichten/Planungsziele“ beschrieben, eine weitere Entwicklung von Wohnbaustandorten nur noch mit Orientierung nach Süden, wie bei der vorliegenden Planung, möglich.

Unter diesen Aspekten wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, zur Ermittlung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbeeinträchtigung, bzw. zur Festlegung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen.

Bei den Untersuchungen zum Verkehrslärm der Landstraße wurde bereits prognostisch die künftige Zubringerfunktion zur A 20 mit berücksichtigt.

Das Gutachten, welches Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist, führt zu folgenden Ergebnissen.

*** Lärmschutzmaßnahmen Emissionssituation „Verkehrslärm der Landstraße L 11“**

Unter dem Gesichtspunkt der Beibehaltung der Höchstgeschwindigkeit von 100 Km/h auf der Landstraße (von einer mögl. Geschwindigkeitsreduzierung kann derzeit nicht ausgegangen werden) kann der im Baufeld 7 verbleibende Lärmkonflikt für die Erdgeschoßebene nur durch eine 3 m hohe Lärmschutzwand in der, in der Planzeichnung dargestellten Länge, gelöst werden.

Da ein Ausschluß von bestimmten Nutzungen, wie im Gutachten dargelegt, aus funktionalen und städtebaulichen Gründen nicht akzeptabel sind, werden im weiteren passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Insofern sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen, die sich nach Tabelle 8 DIN 4109 für den **Lärmpegelbereich III** ergebenden Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

*** Lärmschutzmaßnahmen Emissionssituation „Gewerbelärm aus nördlich angrenzendem Technikstützpunkt“**

Der nördlich an der Planbereich angrenzende Technikstützpunkt verursacht erhebliche Lärmimmissionen, welche zu Lärmkonflikten in Teilen des Planbereiches führen können. Die hohe Schalleistungspegel der dort stationierten Maschinen (Traktoren und Mähdrescher) führen zu einer Verlärmung der Umgebung.

Dieser Lärmkonflikt ist nicht ausschließlich durch eine Lärmschutzwand zu beseitigen.

Folgende in die städteplanerische Gestaltung eingreifende Lärmschutzmaßnahmen sind zur Lösung des Lärmkonfliktes erforderlich:

- Realisierung einer 2-geschossigen Reihenhausbauung (mit mindestens 9 m Firsthöhe) im Baufeld 1, im gekennzeichneten Bereich, mit der Wirkung einer Abschirmung für die südlich dieses Gebäuderiegels gelegenen Baufelder.
- Errichtung einer Lärmschutzwand von 3,5 m bis 4, 0 m Höhe im gekennzeichneten Bereich zum Schutz der Wohnräume (keine Schlafräume) im EG und der Freibereiche an der West- und Nordfassade des Gebäuderiegels.
Da ein Ausschluß von bestimmten Nutzungen, wie im Gutachten dargelegt, aus funktionalen und städtebaulichen Gründen nicht akzeptabel sind, werden im weiteren passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Insofern sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen, die sich nach Tabelle 8 DIN 4109 für den **Lärmpegelbereich III** ergebenden Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Die oben benannten notwendige Lärmschutzmaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt. Die Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen hat der Investor der Planung zu tragen. Die Realisierung der Lärmschutzwände hat im Rahmen der Erschließung zu erfolgen.

4.6 Abfallverwertung und -entsorgung

Bei den im Planbereich anfallenden Abfall handelt es sich um typischen Hausmüll. Die Abfallverwertung und -entsorgung richtet sich nach den gemeindlichen Vorschriften. Der Planbereich wird durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreise entsorgt. Innerhalb des Planbereiches sind Stellflächen für Müll- und Wertstofftonnen ausgewiesen. Straßenquerschnitte und Wendeanlagen entsprechen allen Bestimmungen der Abfallentsorgung.

5. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des B-Planes wird im Planbereich Baurecht geschaffen. Damit wird dringend benötigter Wohnraum für die Bevölkerung bereitgestellt.

Durch die Festsetzungen des B-Planes (z.B. GRZ) und relativ geringen Erschließungsmaßnahmen und Erschließungselementen, werden die Kosten für das Bauland minimiert, um für die Bauwilligen und Planbetroffenen die finanziellen und sozialen Rahmenbedingungen zu begünstigen.

Die Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft werden durch die Festsetzungen des B-Planes und den Grünordnerischen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Unter Beachtung der Topographie und des Landschaftsbildes wird überwiegend eine aufgelockerte, regionaltypische Bebauung vorgesehen, die sich an Landschaft und Gebäudestruktur orientiert.

Durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen aktiver und passiver Art werden die Richtwerte für städtebauliche Planung eingehalten.

Durch entspr. Festlegenden werden die zur Realisierung des Planungszieles notwendigen Eingriffe minimiert, zum Beispiel durch:

- geringe Erschließungselemente (z. B. Straßenbreite)
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen
- großzügige Durchgrünung der Wohnbebauung
- Grüngürtel durch das Baugebiet
- Festsetzung standortspezifischer, einheimischer Bepflanzung
- Konzentration der Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich

Zur Realisierung der Bebauungsabsicht sind bodenordnende Maßnahmen in Form von Grundstücksneubildungen unerlässlich.

Die Erschließungsstraße, alle gekennzeichneten Grünflächen, die Regenrückhaltebecken und der Spielplatz werden nach dessen Realisierung der Stadt Kröpelin übereignet.

Bei einer umweltgerechten Planung und einer weitestgehenden Berücksichtigung aller Belange, sieht die Stadt Kröpelin in der Realisierung des vorliegenden B-Planes einen wichtigen Bestandteil in der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum und eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt.

6. Umsetzung der Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

- Einholung eines Baugrundgutachtens
- Schließung eines städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und der Stadt
- Die Verwirklichung des B-Planes ist vorrangig von den notwendigen Erschließungsmaßnahmen abhängig (parallele Erschließungsplanung)
- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind überwiegend Privatflächen. Bodenordnerische Maßnahmen zur Grundstücksneubildung sind notwendig. Diese sind durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen.
- Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vor Hochbaubeginn, spätestens jedoch vor dem Einzug, für die angrenzenden Grundstücke festzustellen.

6.2 Kosten/Finanzierung

Durch einen Vorhabenträger werden sämtliche Planungs- und Realisierungskosten, einschließlich Vermessung und Erschließung, getragen. Hierzu wird ein „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen Gemeinde und Vorhabenträger (Investor) vereinbart.

Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Erschließungsmaßnahmen der inneren Erschließung des Planbereiches und notwendige Voraussetzungen zum Anschluß an die äußere Erschließung (Heranführung Trinkwasser und Schmutzwasserleitung an den Planbereich) auf eigenen Kosten zu tragen.

Die Stadt verpflichtet sich, die entspr. Erschließungsanlagen und Grünflächen kosten-, lasten- und pfandfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung. Davon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Innerhalb der Bürgerbeteiligung entspr. § 3 Abs. 2 (öffentl. Auslegung des Planentwurfes) wurden keine Hinweise, Bedenken und Anregungen abgegeben bzw. geäußert!

Innerhalb der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan entspr. § 4 Abs. 1 und 2 wurden sämtliche Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein könnten und die Nachbargemeinden beteiligt.

Von den abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthielten 36 Stellungnahmen Bedenken, Hinweise und Anregungen, welche in die Abwägung einfließen.

Diese Träger öffentlicher Belange sind im folgenden benannt:

1. Deutsche Bahn, Regionalbereich Schwerin
2. Deutsche Telekom
3. Wehrbereichsverwaltung VII, Straußberg
4. Wirtschaftsministerium M/V
5. Polizeiinspektion Bad Doberan
6. Straßenbauamt Güstrow
7. Industrie- und Handelskammer Rostock
8. BUND Landesverband M/V
9. Grüne Liga M/V e. V.
10. Landesamt für Bodendenkmalpflege
11. Geologisches Landesamt M/V
12. STAUN Abt. Naturschutz
13. STAUN Abt. Wasserwirtschaft
14. STAUN Abt. Abfallwirtschaft
15. STAUN Abt. Immissionsschutz
16. Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock
17. Landesvermessungsamt M/V
18. Wasser- und Bodenverband Bad Doberan
19. Gewerbeaufsichtsamt Rostock
20. Nordwasser GmbH i.L., Rostock
21. Amt für Landwirtschaft Bützow
22. Zweckverband „Kühlung“ Bad Doberan
23. HEVAG Rostock
24. Verbundnetz Gas AG
25. HGW HANSE GAS GmbH, Bützow
26. Stadtwerke Rostock AG
27. Landesamt für Umwelt und Natur M/V
28. Landgesellschaft Meckl.-Vorpommern

29. Milchgesellschaft Kröpelin
30. Landkreis Bad Doberan, der Landrat (Deckblatt Planungsamt)
31. Landkreis Bad Doberan, Untere Wasserbehörde
32. Landkreis Bad Doberan, Untere Immissionsschutzbehörde
33. Landkreis Bad Doberan, Untere Abfallbehörde
34. Landkreis Bad Doberan, Untere Naturschutzbehörde
35. Landkreis Bad Doberan, Straßenverkehrsamt
36. Landkreis Bad Doberan, Gesundheitsamt

Alle Nachbargemeinden äußerten weder Bedenken, noch gaben sie Hinweise bzw. Anregungen zum B-Plan.

Im Abwägungsmaterial als Bestandteil der Verfahrensunterlagen werden die gesamten Stellungnahmen aufgeführt und in der Abwägungsspalte dargelegt, wie die einzelnen Belange bewertet bzw. inwieweit die einzelnen Hinweise, Bedenken und Anregungen berücksichtigt worden sind.

Somit ist ersichtlich, daß sich die Stadt mit den gegebenen Hinweisen, Bedenken und Anregungen umfassend auseinandergesetzt hat und bemüht war, allen Bedenken weitestgehend gerecht zu werden.

Die Stadt geht davon aus, durch die Behandlung der gegebenen Hinweise Bedenken und Anregungen und die Abwägung dieser, das Planungsziel unter weitestgehender Berücksichtigung aller Belange optimal durchzusetzen.

8. Anlage

Der Begründung sind zum besseren Verständnis und zur inhaltlichen Untermauerung folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung Planbereich
- Anlage 2 - Flächenbilanz zum Planbereich

Kröpelin, November 1998



Planungsbüro Kaufmann

ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Planungsbüro Kaufmann · Wismarsche Straße 51 · 18236 Kröpelin

Bauvorhaben:

B-PLAN NR.8
STADT KRÖPELIN
"QUADDEL BARG"

Blattbezeichnung:

FLURKARTENAUSZUG
MIT KENNZEICHNUNG PLANBEREICH

Maßstab:

Datum:

Blatt-Nr.:

Anlage 1

Flächenbilanz zum Planbereich B-Plan Nr. 8 der Stadt Kröpelin „Quaddel Barg“

Übersicht über die Flurstücke innerhalb des Planbereiches
Flur 6, Gemarkung Kröpelin

| Flurstück | Größe |
|-----------------------|--|
| 226 | 17.275 |
| 227 | 9.275 |
| 228 | 1.068 |
| 229 | 1.171 |
| 230 anteilig | 10.388 |
| 231 anteilig | 5.827 |
| 232 anteilig | 5.996 |
| 233 | 1.380 |
| 234 anteilig | 4.615 |
| 235 anteilig | 10.864 |
| 236/9 | 500 |
| 336/10 anteilig | 12.864 |
| 237 | 3.969 |
| 240/1 anteilig | 1.803 |
| Σ Planbereich: | <u>86.991 m² = 8,70 ha</u> |

| Nr. | Flächennutzung | ha | % |
|-----|---------------------------------|---------|----|
| 1 | Nettobaulandflächen (Baufelder) | 4,39 | 50 |
| | davon | | |
| | * Baufeld 1 ca. | 1,12 ha | |
| | * Baufeld 2 ca. | 0,72 ha | |
| | * Baufeld 3 ca. | 0,55 ha | |
| | * Baufeld 4 ca. | 0,48 ha | |
| | * Baufeld 5 ca. | 0,30 ha | |
| | * Baufeld 6 ca. | 0,30 ha | |
| | * Baufeld 7 ca. | 0,92 ha | |
| 2. | Verkehrsflächen | 0,89 | 10 |
| 3. | öffentliche Grünflächen | 2,25 | 26 |

| | | | |
|---|---------------|-------------|----|
| 4. | Wasserflächen | 0,10 | 1 |
| 5. | Ackerflächen | 1,07 | 12 |
| Gesamtfläche Planbereich Σ | | 8,70 | |

Flächenbilanz zum Planbereich „Quaddel Barg

