

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

**Bebauungsplan Nr. 14**  
für das  
„Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und  
Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin

**BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



**ENTWURFSFASSUNG VON 07-2022**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>3 - 13</b>
<b>1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation</b>	<b>4 - 7</b>
<b>1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>7 - 9</b>
<b>1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>9 - 10</b>
<b>1.5 Rechtsgrundlagen</b>	<b>10 - 11</b>
<b>1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand</b>	<b>11 - 13</b>
<b>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>14 - 27</b>
<b>2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>14 - 21</b>
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14 - 16
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	17
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	17 - 18
2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	18
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	18
2.1.6 Verkehrsflächen	18 - 19
2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19 - 21
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<b>22 - 23</b>
<b>2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz</b>	<b>23 - 25</b>
<b>2.4 Hinweise</b>	<b>26 - 27</b>
2.4.1 Nachweis von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung vom Nonnendorfer Weg	26
2.4.2 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers	27
2.4.3 Denkmalschutz	27
2.4.4 Gesetzlicher Gehölzschutz	27
<b>3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>28</b>
<b>4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>29</b>

## **1.0 EINLEITUNG**

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

Die Eigentümer des Flurstückes 401/5, Flur 3, Gemarkung Kröslin beabsichtigen das im Ortsteil Kröslin zwischen dem Nonnendorfer Weg und dem Voddower Weg gelegene Grundstück als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln. Das Flurstück 401/5 soll in maximal vier Baugrundstücke aufgeteilt und für eine individuelle Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Der südliche Grundstücksteil am Voddower Weg soll der familiären Eigennutzung dienen. Der nördliche Grundstücksteil am Nonnendorfer Weg soll Ansiedlungswilligen aus dem Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden.

Das Grundstück ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geeignet. Es grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kröslin.

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

Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kröslin und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde Kröslin hat einen erhöhten Eigenbedarf an Wohnbauflächen, der vornehmlich durch die Industrieansiedlungen am Großindustriestandort Freesendorf begründet wird.

Die für die Entwicklung von Wohngebieten aufgestellten Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 (i.d.F. der 1. Änderung und Ergänzung) befinden sich in der Umsetzung. Für den überwiegenden Teil der noch nicht bebauten Baugrundstücke liegen Kaufverträge bzw. Reservierungen vor.

Die Kapazitäten der Innenbereichssatzungen sowie die innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten sind weitestgehend erschöpft.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Flurstück 401/5 ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung Kröslin hat hierzu am 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Wohngebiet zwischen Nonnendorfer Weg und Voddower Weg“ im Ortsteil Kröslin gefasst.

Durch das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674 geändert worden ist, hat sich die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren fortzuführen. Damit kann die Bereitstellung des Baulandes zeitnah erfolgen.

Die Entwicklung des Wohngebietes dient der Erschließung einer kleinteiligen Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau.

Das Plangebiet wird im Osten von Wohnbebauung und im Westen durch eine Kleingartenanlage begrenzt, so dass die geplante Bebauung eine Ergänzung des Ortsgefüges und eine Baulückenschließung bewirkt.

Die Grundstückseigentümer treten als Vorhabenträger auf und haben damit alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten zu tragen.

Eine entsprechende Kostentragungsvereinbarung wurde zwischen der Gemeinde Kröslin und den Vorhabensträgern abgeschlossen.

Vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 werden auf Grundlage der konkreten Anforderungen des Bebauungsplanes in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kröslin und den Vorhabenträgern weitere detaillierte Regelungen zur Verantwortlichkeit der Vorhabenträger für die weitere Planung und Erschließung festgeschrieben.

## **1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation**

### Lage im Raum

Die Gemeinde Kröslin liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Kröslin, Freest, Spandowerhagen, Hollendorf und Karrin. Hauptort ist Kröslin.

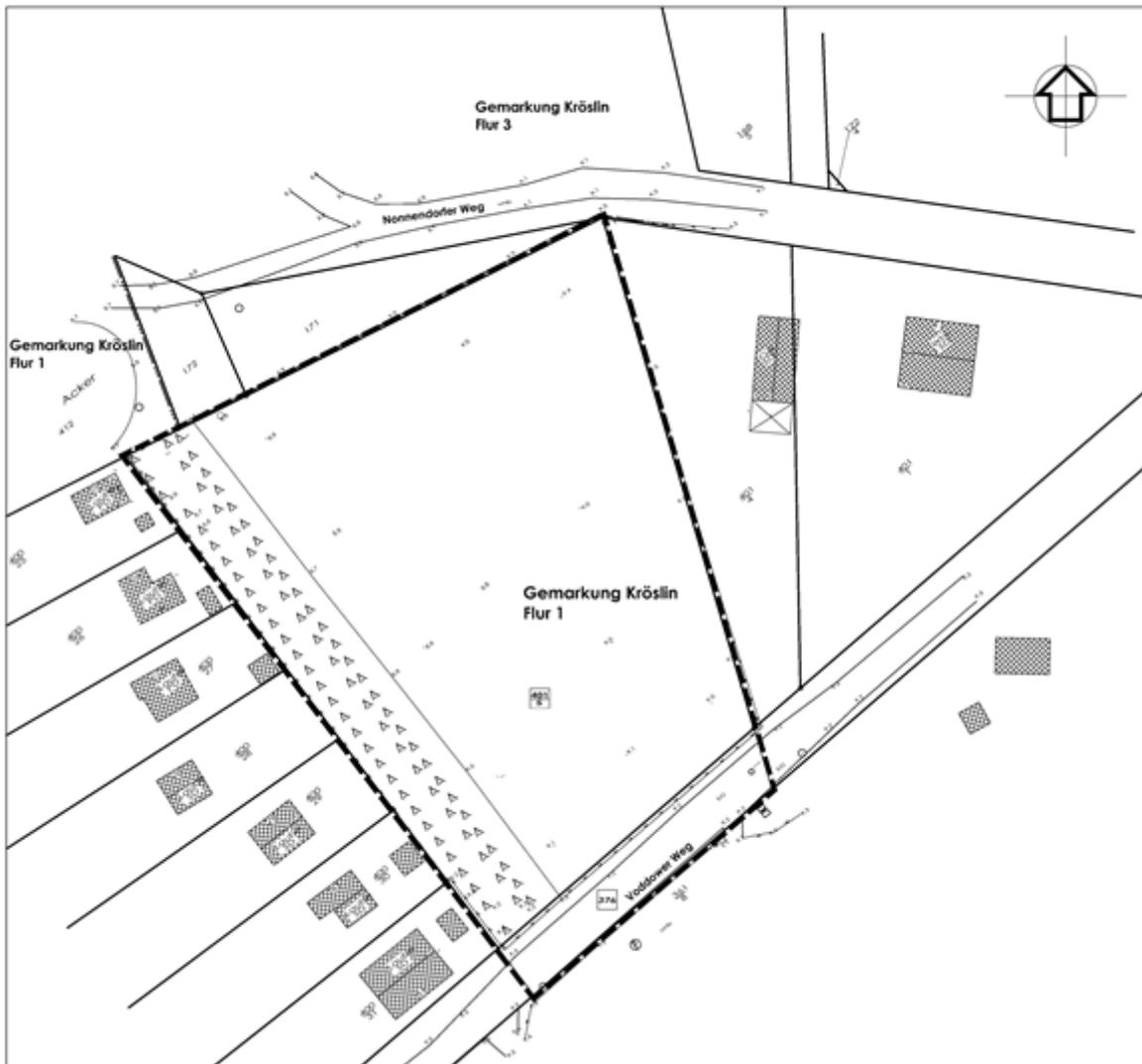
Geographisch erstreckt sich die Gemeinde Kröslin entlang der Westseite des Peenestroms zwischen Wolgast und Lubmin.

Sie wird begrenzt durch die Gemeinden Lubmin und Rubenow.

### Geltungsbereich

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Lage- und Höhenplan (unmaßstäblich verkleinert) gekennzeichneten Flurstücke 401/5 (rd. 3.805 m<sup>2</sup>) und einer Teilfläche aus Flurstück 376 (rd. 297 m<sup>2</sup>) in der Flur 3 der Gemarkung Kröslin.

Die Teilfläche aus 376 (Voddower Weg) wird zur Darstellung der öffentlichen Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.



Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Kröslin.

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes:

- nordöstlich Wohnbebauung,
- südöstlich Voddower Weg, Kleingartenanlage,
- südwestlich Kleingartenanlage und
- nordwestlich Nonnendorfer Weg, Flächen für die Landwirtschaft.

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 4.102 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 03-2022 verfasst.

#### Bestandssituation

Das Plangebiet ist von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen geprägt. Im Arteninventar befinden sich teilweise Pflanzenarten, die den sandigen und mageren Standort tolerieren.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich eine mehrreihige Gehölzfläche aus Fichten, der eine Funktionalität als Windschutz- bzw. Sichtschutzpflanzung zugesprochen werden kann. Die Vitalität des Großteils der Gehölze wird als gut eingeschätzt. Jedoch wurden im Bestand einzelne Bäume gesichtet, die teilweise abgestorben bzw. einen großen Totholzbesatz in den Kronen aufweisen. Dieses betrifft weitestgehend sich im Inneren der Gehölzfläche befindende Fichten, deren Ausprägung des Habitus durch den dichten Bestand behindert wird. Aufgrund der fast vollständigen Beschattung ist das Arteninventar in den Strauch- und Krautschichten sehr begrenzt. Im lichten Saumbereich kommen nur Holunderbüsche zur Ausprägung. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich östlich des Fichtenbestandes eine einzelstehende Säulen-Pappel. Auch diese weist bereits einen hohen Totholzbesatz in der Krone auf.



Foto 1: Dieser mehrreihige Fichtenbestand bildet die westliche Begrenzung des Plangebietes.

Im Plangebiet ist der gesetzliche Gehölzschutz von Einzelbäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V anzuwenden. Dieser gilt für Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Damit unterliegt die benannte Pappel dem gesetzlichen Schutz. Da es sich bei dem Fichtenbestand um eine Windschutzpflanzung handelt, die von nicht heimischen Gehölzarten geprägt ist, ist für diese Bäume der gesetzliche Gehölzschutz nicht anzuwenden.



Foto 2: Diese Pappel befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die Pappel weist bereits einen hohen Totholzbesatz in der Krone auf.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden von einem geschotterten Weg (Voddower Weg), der randständig ruderalen Pflanzenwuchs aufweist. Nördlich des Plangebietes verläuft der Nonnendorfer Weg, der unbefestigt ist. Zwischen dem Weg und dem Plangebiet befindet sich eine Grünlandfläche, die aufgrund der weniger intensiven Pflege einen artenreichen Vegetationsbestand aufweist. Auch hier haben sich typische Pflanzenarten entwickelt, die den sandigen und mageren Standort tolerieren.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

### **1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Kröslin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.

Gemäß RREP Vorpommern, Punkt 4.1 (3) und (4) hat sich daher „die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 17.05.2022 zur Planungsanzeige mitgeteilt, dass „aufgrund der abgeschlossenen Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort und aufgrund der Kleinteiligkeit die gemeindlichen Ziele des Bebauungsplans raumordnerisch mitgetragen werden.“

Die geplanten Kapazitäten von 4 Wohneinheiten sind durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.

Dies erfolgt über die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen, die Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern weist des Weiteren darauf hin, dass bei einer zukünftigen Neuausweisung von Wohnbauflächen eine gesamtgemeindliche Entwicklungsbetrachtung erforderlich wird.

Die Gemeinde wird sich im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung, die Wohnbauflächenausweisungen zum Inhalt hat, mit der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung auseinandersetzen.

- Die Gemeinde Kröslin liegt gemäß Punkt 3.1.3(5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich im Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Geltungsbereich des Plangebietes berührt jedoch keine Vorranggebiete sowie Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in die Planung eingestellt:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nationalen Schutzgebieten.

In einer Entfernung von ca. 570 m nordöstlich vom Vorhaben befinden sich das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402).

Aufgrund der Spezifik des Vorhabens und der Entfernung zu den Natura 2000- Gebieten sind keine Befindlichkeiten mit den Schutzgebieten- und Erhaltungszielen erkennbar.

- Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Damit unterliegt eine Säulen-Pappel dem gesetzlichen Gehölzschutz. Bei dem Fichtenbestand handelt es sich um eine kompakte Windschutzpflanzung, die sich aus nicht heimischen Gehölzarten zusammensetzt. Der gesetzliche Gehölzschutz findet hier keine Anwendung.

Der Verlust einer Säulen-Pappel ergibt sich mit der Erschließung eines Baugrundstückes aus nördlicher Richtung. Der Ersatz wird gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt.

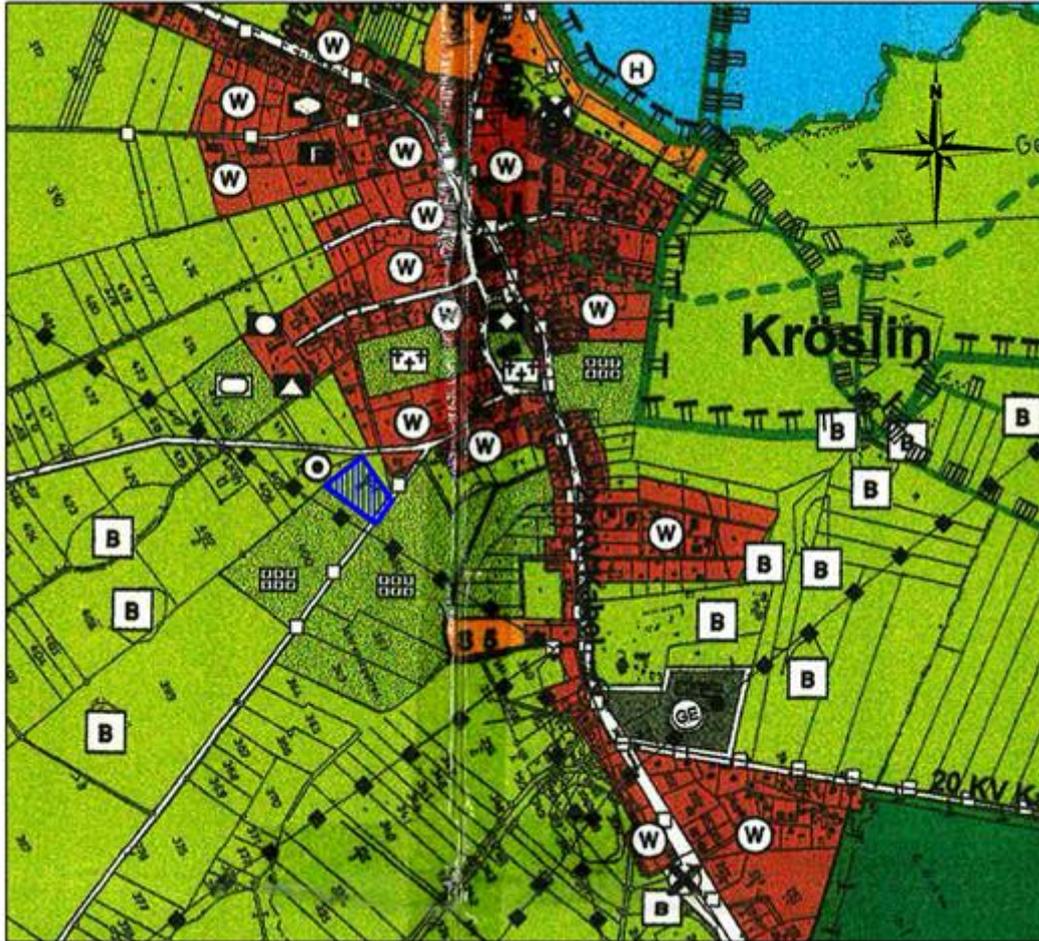
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei Durchführung der in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

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

Die Gemeinde Kröslin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2., 4. und 5. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befindet. Da der Bebauungsplan Nr. 14 nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kröslin gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krösling mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 (blaue Umrandung)

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**
- (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

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

## 1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Im Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021, welches am 22. Juni 2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) verkündet wurde, sind in Artikel 1 Änderungen des Baugesetzbuchs enthalten. So wurde die befristete Wiedereinführung/Verlängerung der Regelungen zu § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Befristet bis zum 31.12.2022 sollen Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von **Wohnnutzungen** auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung soll der Bebauungsplan Nr. 14 nach **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - aufgestellt werden.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Mit Anwendung des § 13b BauGB wird auch das Erfordernis des Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

### **Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind nach den Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB gegeben:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 schließt unmittelbar westlich an den beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB an.
- Das Vorhaben ordnet sich in die gemäß § 13b BauGB vorgegebenen Fristen ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 erfolgte am 16.12.2021 und damit vor dem 31.12.2022. Das Verfahren soll im IV. Quartal 2022, und damit zeitlich weit vor dem im § 13b BauGB vorgegebenen spätesten Termin des Satzungsbeschlusses, abgeschlossen werden.
- Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB wird abweichend von § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB eine Obergrenze der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern zugelassen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst nur eine Gesamtfläche von rd. 4.102 m<sup>2</sup>. Gemäß den Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen liegt gemäß der Flächenbilanzierung der Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken bei max. 1.712 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan Nr. 14 wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Dies wird im Text (Teil B) unter Punkt 1 durch den Ausschluss der Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sichergestellt.
- Nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für die geplante Entwicklung eines Reinen Wohngebietes mit der Gesamtkapazität von maximal 4 Wohneinheiten keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.  
Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU-Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura- 2000- Gebietes.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

**Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.**

**Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.**

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

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

### **Verfahrensstand**

- Die Gemeindevertretung Kröslin hat am **16.12.2021** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 14 gefasst und diesen durch Aushang vom 22.12.2021 bis zum 10.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die **Planungsanzeige** an Landkreis Vorpommern - Greifswald/Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist mit Schreiben des Amtes Lubmin vom 04.01.2022 erfolgt. Die Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung aus der Stellungnahme vom 17.05.2022 wurden in die Planung eingestellt.
- Der **Planentwurf von 07-2022** wird der Gemeindevertretung Kröslin zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.  
Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlage gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.  
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V. m. § 13b BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 14 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)**

- **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Die vorgelegte Planung wurde gemäß den im Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 definierten Planungsziele erstellt.

Für das Plangebiet wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung ist die Bildung von 3 Grundstücken mit folgenden Grundstücksgrößen angedacht:

Grundstück 1	2.057 m <sup>2</sup>
Grundstück 2	934 m <sup>2</sup>
Grundstück 3	815 m <sup>2</sup>

Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 800 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf.

Grundstück 1 ist für den Eigenbedarf der Vorhabenträger vorgesehen und soll mit maximal zwei Wohngebäuden bebaut werden. Abgeleitet aus der Grundstücksfläche wäre ggfs. eine Teilung des Grundstückes 1 in zwei Grundstücke realisierbar.

Auf den Grundstücken 2 und 3 soll jeweils ein Wohngebäude errichtet werden.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 5 wird je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zugelassen.

Die Kapazität des Plangebietes wird daher mit maximal 4 Wohneinheiten prognostiziert.

Da in Baugebieten nach § 13b BauGB ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen bestimmt werden darf, ist es notwendig, die gemäß § 3 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

#### Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung nur in Form von Räumen für eine Tagesmutter denkbar.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

#### Nicht zulässige Nutzungen

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

Der Standort dient somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung. Ferienwohnungen und Räume für Freiberufler sind daher ebenfalls ausgeschlossen.

Nach § 14 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches durch Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit und Grünflächen mit kleingärtnerischer Nutzung begrenzt wird.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese im Wesentlichen nur von den Anliegern des Nonnendorfer bzw. Voddower Weges genutzt werden.

- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,3 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO:

*„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von*

1. *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
  2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
  3. *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- mit anzurechnen.*

*Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“*

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,3 werden somit zugelassen.

Diese Regelung lässt für eine GRZ von 0,3 bei einer Mindestgrundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> eine zulässige Überbauung von maximal 240 m<sup>2</sup> durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um maximal 120 m<sup>2</sup> durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

- Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde festgesetzt, dass die Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen.

Die Untersetzung der zulässigen Vollgeschossigkeit erfolgt durch Vorgaben zur Dachgestaltung gemäß Text (Teil B) II. 1.2, wonach für die Wohngebäude nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sind.

Beim Ausbau des Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt.

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

Die Festsetzungen berücksichtigen die Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, die Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und die Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

## **2.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

- **Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

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

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend sollen aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen die genannten Anlagen nicht

- in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen zum Nonnendorfer Weg bzw. zum Voddower Weg und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen und
  - im Kronentraufbereich von Bäumen zuzüglich 1,50 m annehmbarer Wurzelbereich
- zugelassen werden.

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

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke von 800 m<sup>2</sup> erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen.

Die Mindestgröße für die Einzelgrundstücke orientiert sich an der dörflichen Struktur, der Nachfrage und dient der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet.

Die Regelung wird durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Grundstücksaufteilung sind derzeit Grundstücksgrößen von 815 m<sup>2</sup>, 934 m<sup>2</sup> und 2.057 m<sup>2</sup> angedacht. Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 800 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf.

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

Im gesamten Bebauungsplangebiet dürfen keine Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen errichtet werden.

Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden.

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr aufzunehmen.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes notwendig sind.

#### **2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude wird maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen getroffen und durch die Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke von 800 m<sup>2</sup> untersetzt. Sie soll gewährleisten, dass dauerhaft eine hohe Wohnqualität gesichert wird. Gleichzeitig wird für das Plangebiet das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal **4 Dauerwohneinheiten**.

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

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

Daher wurde der südlich der Baugrundstücke angrenzende Voddower Weg im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Abgrenzung zwischen dem privaten Flurstück 401/5 und dem öffentlichen Wegeflurstück 376 ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

Das im südlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Grundstück 1 kann direkt über den Voddower Weg erschlossen werden.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes geplanten Grundstücke 2 und 3 grenzen nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche Nonnendorfer Weg.

Eine Erschließung der Grundstücke 2 und 3 über den Voddower Weg wäre nur durch Anlage einer innergebietlichen Erschließungsstraße möglich. Zusätzliche Versiegelungen und der Verlust von Bauland wären die Folge.

Daher soll die medien- und verkehrsseitige Erschließung durch Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über die unmittelbar an den Nonnendorfer Weg grenzenden Flurstücke 172 bzw. 401/4 gesichert werden.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird nur in geringem Umfang das Verkehrsaufkommen über den Nonnendorfer Weg und den Voddower Weg erhöht. Die beiden Wege sind mit Schotter befestigt und dienen vornehmlich als Zufahrt für die Anlieger.

Aus diesem Grunde resultieren aus dem Planvorhaben keine Anforderungen an eine Ertüchtigung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

### **2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna und Boden sowie Maßnahmen zur Begrünung.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert und damit wieder dem Grundwasserleiter zugeführt werden. Zudem kann mit der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt werden.

#### ***Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)***

*Ebenerdige Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise auszuführen.*

#### Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden verringert.

#### ***Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

##### ***(1)***

*Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.*

**(2)**

Je Baugrundstück ist je ein Baum der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus i.S.	Apfel in Sorten
Prunus i.S.	Kirsche in Sorten
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

**Begründung:**

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnbebauung wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die auf den Grundstücken umzusetzenden Baumpflanzungen können als Ersatzpflanzungen für die Fällung der gesetzlich geschützten Säulen-Pappel angerechnet werden.

**(3)**

Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und der Größe einer unversiegelten Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen.

**Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**(1)**

*Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.*

Begründung:

Die Baumpflanzungen sollen eine Durchgrünung des geplanten Wohngebietes bewirken und den Wohncharakter maßgeblich bestimmen. Die Festsetzung soll den dauerhaften Erhalt der Baumpflanzungen und die damit verbundene Zielstellung der Schaffung aufwertender Grünstrukturen unterstreichen.

**(2)**

*Bei Bebauungen im Nahbereich von Bäumen sind Schädigungen der Bäume auszuschließen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.*

Begründung:

Die westliche Grenze der geplanten Wohnbebauung bildet eine Windschutzpflanzung mit Fichten. Die Bäume wurden nachrichtlich in die Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen. Um Schädigungen der Bäume und eine mögliche Gefährdung hinsichtlich der Stand- und Bruchsicherheit auszuschließen, sind insbesondere Eingriffe in den Wurzelbereich zu vermeiden. Der annehmbare Wurzelbereich ergibt sich aus der Kronentraufe des Baumes zzgl. 1,50 m.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit sollen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für das Plangebiet Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen werden.

Das Plangebiet schließt sich an die vorhandene örtliche Bebauung an, die sich vornehmlich durch eingeschossige Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser auszeichnet. Es herrscht eine Durchmischung von Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung vor.

Der Altbestand der Gebäude weist in der Dachgestaltung mehrheitlich Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm auf. In den neu entwickelten Wohngebieten wurden vermehrt Gebäude mit Walmdächern errichtet.

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

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

Als zulässige Materialien der Fassadengestaltung der Wohngebäude und Garagen werden Putz, Verblendmauerwerk sowie Glaskonstruktionen für die Gestaltung von Wintergärten festgelegt. Holzverkleidungen, Natursteinplatten sowie Eternit- und Faserzementplatten sollen für untergeordnete Fassadenoberflächen erlaubt sein. Für Carports und Nebengebäude werden auch Holzfassaden zugelassen.

Für die Dachgestaltung werden nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Hartbedachung zugelassen. Die vorgeschriebene Farbgebung der Dächer in Anthrazit und in Rot bis Rotbraun orientiert sich an der vorherrschenden örtlichen Bebauung.

Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr, Eternit- und Faserzementplatten und reflektierende Materien, wie Metalleindeckungen. Damit werden nicht ortstypische bzw. städtebaulich nicht gewünschte Eindeckungsarten ausgeschlossen.

(textliche Festsetzungen II. Punkt 1.1 und 1.2)

Die Vorschriften gemäß Text (Teil B), II. Punkt 2 zu zulässigen Grundstückseinfriedungen unterstützen den offenen Charakter des Wohngebietes.

Zur Vermeidung einer Überreglementierung wurde die Regelung auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten begrenzt.

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken (Text (Teil B) II. Punkt 3) soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher gemäß Text (Teil B) II. Punkt 4 eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

### **2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz**

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hatte zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin, Herrn Berg, erarbeitet.

Aufgrund der Habitatausstattung ist ein potenzielles Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Amphibien und Fledermäusen möglich. Aus diesem Grund galt den benannten Tiergruppen besondere Aufmerksamkeit. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet erfolgten im April 2022.

Die Erfassung von Brutvögel sowie nahrungssuchenden und fliegenden Tieren der Avifauna.

Auf den kurzrasigen Freiflächen des Plangebietes wurden verschiedene für den Siedlungsbereich typische **Vogelarten** als Nahrungsgäste gesichtet. Die Grünlandfläche stellt sich aufgrund der geringen Gräser- und Kräuterdiversität und damit einem verminderten Vorkommen an Wirbellosen nicht als essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

In dem Nadelholzbestand sind nur wenige siedlungstypische Vogelarten zu erwarten, die die Gehölze als Nahrungs- und Bruthabitate nutzen. Freibrüternester können in jeder Brutperiode neu angelegt werden, so dass bei erforderlich werdenden Rodungen die Brutzeiten zu beachten sind.

Eine potenzielle Gefahr der Tötung und Verletzung stellen Glasflächen von Neubauten dar. Hier sind Maßnahmen festzulegen, um Kollisionen der Vögel mit Glasflächen auszuschließen.

Das in der Grünlandfläche und im Nadelholzbestand von einem geringen Insektenvorkommen ausgegangen werden kann, ist im Plangebiet nur mit einem geringen Vorkommen an **Fledermäusen** zu rechnen. Gebäude und Baumhöhlen kommen nicht vor, so dass auch das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht wahrscheinlich ist.

Störungen für Fledermäuse und Beeinträchtigungen ihrer Nahrungshabitate stellen intensive Lichtemissionen dar. Hierfür sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Vorkommen an **Reptilien**, speziell der Art Zauneidechse, können aufgrund der Habitatausstattung (sonnenexponierte Plätze, grabbarer Boden für die Eiablage und Überwinterungsquartiere in den angrenzenden Habitaten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet weist jedoch für die Zauneidechsen keine optimalen Habitatstrukturen auf, so dass nur von einem sporadischen Vorkommen ausgegangen werden kann. Um Tötungen und Verletzungen der geschützten Art zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Im Plangebiet befinden sich keine Habitatstrukturen (Steinhaufen, Holzstapel), die als terrestrisches Habitat für **Amphibien** geeignet sind. Die Gehölzfläche kann von Individuen des Kammmolches als Habitat genutzt werden. Jedoch ist nur von sehr wenigen Individuen auszugehen.

Das Vorkommen von holzzersetzenden Käferarten, wie **Eremit**, kann in der Fichten-Gehölzfläche ausgeschlossen werden.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, wurden bauzeitliche Regelungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien während der Baumaßnahme auszuschließen, sind mobile Schutzzäune in Anwendung zu bringen.

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

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind nicht erforderlich.

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

**(1)**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

**(2)**

**Vermeidungsmaßnahme VM1 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen**

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind nicht im Plangebiet zwischenzulagern, sondern sofort zu entfernen. Die Rodung der Wurzelstöcke ist während der Aktivitätsphase von Amphibien und Reptilien von Mai bis Oktober vorzunehmen.

**(3)**

**Vermeidungsmaßnahme VM2 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen**

Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z.B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu vermeiden.

**(4)**

**Vermeidungsmaßnahme VM3 Amphibien- und Reptilienschutz**

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien, Zauneidechsen und anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung während der Bauphase zu vermeiden, sind mobile Schutzzäune um die Baufelder zu errichten. Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) wirken als Kleintierfallen und sind daher mit einer geeigneten Sicherung (Abdeckung mit einer Maschenbreite/Lochgröße von max. 3 mm) zu versehen.

**(5)**

**Vermeidungsmaßnahme VM 4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen**

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu begrenzen. Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Bei Durchführung der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

## 2.4 Hinweise

### 2.4.1 Nachweis von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung vom Nonnendorfer Weg

Gemäß § 30 BauGB ist für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine gesicherte Erschließung notwendig.

Dies schließt sowohl die medien- und die verkehrsseitige Erschließung ein.

§ 4 Abs. 1 der LBauO MV gibt hierzu die entsprechende Erläuterung:

*„Gebäude dürfen nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.“*

Das im südlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Grundstück 1 kann direkt über den Voddower Weg erschlossen werden.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes geplanten Grundstücke 2 und 3 grenzen nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche Nonnendorfer Weg.

Eine Erschließung der Grundstücke 2 und 3 über den Voddower Weg wäre nur durch Anlage einer innergebietlichen Erschließungsstraße möglich. Zusätzliche Versiegelungen und der Verlust von Bauland wären die Folge.

Daher soll die medien- und verkehrsseitige Erschließung durch Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über die unmittelbar an den Nonnendorfer Weg grenzenden Flurstücke 172 für Grundstück 2 bzw. Flurstück 401/4 für Grundstück 3 gesichert werden.

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Durch die Eigentümer der Flurstücke 172 und 401/4 ist jeweils durchgängig eine mindestens 3 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Zufahrt für die Anlieger einzuräumen. In der Planzeichnung (Teil A) wurden nachrichtlich die mindestens erforderlichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind vor Satzungsbeschluss grundbuchlich zu sichern.

Die Einräumung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde für das gemeindliche Flurstück 172 von der Gemeinde und für das Flurstück 401/4 bereits in Aussicht gestellt.

## **2.4.2 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers**

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Möglichkeiten zur zentralen Ableitung von Regenwasser vorhanden.

Es handelt sich um einen Standort mit sandigen Böden, so dass die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen kann.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und im Rahmen der konkreten Objektplanungen entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

Der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist die ermittelte Versiegelungsfläche des jeweiligen privaten Grundstückes entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

## **2.4.3 Denkmalschutz**

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

Da auch im Plangebiet jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) und Punkt 3 aufgenommen.

## **2.4.4 Gesetzlicher Gehölzschutz**

Der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V ist zu beachten. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.

Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im *Baumschutzkompensationserlass* des Landes M-V (2007) geregelt.

### **3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG**

Das Plangebiet ist noch unerschlossen. Entsprechend einer vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung liegen bereits folgende Informationen vor:

#### **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste vom 25.04.2022)

Eine Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD 90x8,2 und eine Abwassergefälleleitung DN 200 verlaufen im Voddower Weg.

Für die Erschließung des Plangebietes haben die Grundstückseigentümer Erschließungsverträge mit dem Zweckverband abzuschließen.

Der Zweckverband tritt nicht als Erschließungsträger auf, so dass die Anschlusskosten durch die betroffenen Grundstückseigentümer zu tragen sind.

#### **Stromversorgung**

(Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 23.05.2022)

Niederspannungsleitungen sind im Nonnendorfer Weg und im Voddower Weg vorhanden.

Im Bereich des Plangebietes sind Telekommunikationsanlagen der e.discom Telekommunikations GmbH in Planung.

#### **Gasversorgung**

(Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 14.04.2022)

Im Nonnendorfer Weg verläuft eine Gas- Mitteldruckleitung.

Gemäß Einholung Bestandsauskunft im BIL Portal sind im Plangebiet keine Leitungsbestände der durch die GDMcom vertretenen Leitungsträger vorhanden.

#### **Telekommunikation**

(Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 04.04.2022)

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Anlagen des Versorgungsträgers sind im Nonnendorfer Weg und im Voddower Weg vorhanden.

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des örtlichen Netztes notwendig.

Mit den Stellungnahmen wurden Lagepläne mit Darstellung der Leitungsbestände übergeben. Die Leitungsbestände wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

**Die Träger der Ver- und Entsorgung werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Entwurfsunterlagen erneut zur Stellungnahme aufgefordert.**

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

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

Kröslin im Juli 2022

Der Bürgermeister