

## **Gemeinde Kröslin**

### **Begründung**

#### **Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Kröslin „Kirschenreihe Freest-Südost“**

**Entwurf vom 05.03.2012  
Überarbeitung vom 16.09.2013/20.11.2013**

Stand: Satzungsfassung

#### Planungsträgerin

Gemeinde Kröslin  
im  
Amt Lubmin

Geschwister-Scholl-Weg 15

17509 Lubmin

#### Planverfasser

IBH Ingenieurbüro Hartmann

Seeweg 3

14548 Schwielowsee

Tel.: 033209-21014 – IBHartmann@web.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Präambel	3
2.	Rechtsgrundlage	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4.	Abgrenzung und Beschreibung des Baugebietes	4
5.	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	4
6.	Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange und Schutzgüter	4
7.	Planungsgrundlage	5
8.	Übergeordnete Planung	5
9.	Verfahren	6
10.	Planinhalte und Festsetzungen	7
11.	Maßnahmenplan	Anlage 1
12.	Bestandsplan	Anlage 2
13.	Umweltbericht	Anlage 3
	1. Einleitung	
	1.1 Das Planungsgebiet	
	1.2 Inhalt und Ziele der Innenbereichserweiterung	
	1.3 Gesetzliche Grundlagen	
	1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen	
	1.5 Übergeordnete Planungen	
	1.6 Schutzgebiete / -objekte	
	2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
	2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	
	2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	
	2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	
	3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
	3.1 Ausgangsdaten	
	3.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	
	3.3 Bestimmung der Kompensationserfordernisse aufgrund betroffener Biotoptypen	
	4. Zusätzliche Angaben	
	4.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	
	4.2 Anhang	

14 Nachweis des Eigen- und Fremdbedarfs an Wohnbauflächen Anlage 4

1. Bevölkerung

1.1 Bevölkerungsentwicklung

1.2 Prognosen der Bevölkerungsentwicklung

1.3 Auflockerungsbedarf

1.4 Nachhol- und Ersatzbedarf

1.5 Zusatzbedarf

1.6 Fremdbedarf

2. Wohnbauflächen

2.1 Bestehende und geplante Flächen zur Wohnnutzung in Freest

2.2 Bebauungsdichte und Verteilung der Wohneinheiten

2.3 Anzahl der Wohneinheiten und zeitliche Bereitstellung der Bauflächen

2.4 Siedlungsschwerpunkt Freest

2.5 Zusammenfassung

Planzeichnung

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1. Präambel**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zur Satzung der

**Gemeinde Kröslin**  
**Amt Lubmin**  
**Landkreis Vorpommern-Greifswald**

über den

**Bebauungsplan Nr. 6**  
**„KIRSCHENREIHE FREEST-SÜDOST“**

### **2. Rechtsgrundlage**

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 6 wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.05.11 nach 10 BauGB aufgestellt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ erfolgte im Sitzungstermin der Gemeinde Kröslin vom 20.03.2012.

### **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

#### **a) Ziel**

Zur Erschließung von Baulandreserven bzw. der Neugestaltung von Entwicklungsflächen innerhalb der Gemeinde Kröslin, die geeignet sind, bestehende dörfliche und bauliche Strukturen so zu ergänzen, dass dadurch ein attraktives Ortsbild und eine wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde Kröslin entsteht, wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dabei kommt der Einbindung der Bauvorhaben in die vorhandene gewachsene Bebauungsstruktur besondere Bedeutung zu.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Realisierung einer Wohnbebauung als reines Wohngebiet (WR). Es ist geplant, 11 Einfamilienhäuser unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Aspekten zu erstellen.

Die Einfügung in den landschaftlichen und kulturellen Kontext soll durch Angleichung in den Dimensionen der Baukörper als auch in der Maßstäblichkeit der Ausformung erzeugt werden. Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen des Umfeldes werden fortgeschrieben.

b) Zweck

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Beräumung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

(Bedarfsbegründung s. Anlage 4)

#### 4. Abgrenzung und Beschreibung des Baugebiets

a) Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in landschaftlich reizvoller Lage in Freest und wird westlich durch die Bebauung der Kirschenreihe, nördlich durch die Landesstraße L 262 und ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen begrenzt. Das Baugrundstück liegt östlich der Kirschenreihe in der Gemarkung Freest Flurstück Nr.214/12 teilw. der Flur 1 in der Gemeinde Kröslin, OT Freest, Kreis Vorpommern-Greifswald.

Eine Übersichtskarte, in der die Lage des Plangebietes gekennzeichnet ist, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 11.955 qm und teilt sich in:

- |  |          |
|--|----------|
| • Reines Wohngebiet:                                 | 9.013 qm |
| • Grünfläche:  | 1.788 qm |
| • Verkehrsflächen:<br>mit besonderer Zweckbestimmung | 1.154 qm |

b) Beschreibung

Es ist ein von Südost nach Nordwest geneigtes Gelände. Es wird im Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Die angrenzende Bebauung besteht größtenteils aus 1 bis 1-1/2- geschößigen Einfamilienhäusern bzw. Einfamiliendoppelhaushälften mit jeweiligen Nebengebäuden.

#### 5. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet werden. Einerseits ist die Erschließung für die vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung zu sichern und andererseits ist auf die Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten im Bereich der Ortslage Freest hinzuwirken.

Die jetzige Nutzung als Brach-, Weide- und Wiesenfläche liegt nicht im Interesse der Allgemeinheit.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Freest kann aus dem vorhandenen Angebot nicht mehr sozialverträglich gedeckt werden, deshalb wird die beabsichtigte Ausweisung den Grundstücksmarkt entspannen und sozial angemessene Baulandpreise sichern.

#### 6. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange und Schutzgüter

a) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Gestaltung der Gebäude soll sich aus dem vorhandenen Ortsbild stilistisch entwickeln und so einen einheitlichen Ortscharakter herausbilden. Um dieses Konzept hinsichtlich seiner Verwirklichung und Erhaltung abzusichern, werden wichtige Gestaltungsregeln im Bebauungsplan festgesetzt.

b) Natürliche Gegebenheiten sowie Entwicklung von Landschaft und Natur

Das Baugrundstück ist eine Brach-, Weide- und Wiesenfläche.

Die Erschließungsstraße wird mit Straßenbegleitgrün aus Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Der Belag wird weitgehend wasserdurchlässig hergestellt.

Die Bebauung wird sich in die umgebende Bebauung einfügen, Maß und Art der Bebauung werden durch den B-Plan ortstypisch geregelt.

Diese Festsetzungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

c) Verkehr

Innerhalb des Gebietes sind Verkehrsflächen vorgesehen, die langsam für Anlieger-, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar sind. Als Befestigung ist eine durchlässige Pflasterung vorgesehen.

Das Fahrzeugaufkommen bemisst sich nach der geplanten Anzahl von ca. 11 Wohneinheiten. Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen über die Kirschenreihe und die Erschließungsstraße Kirschenreihe bis zum B-Plangebiet. Für einen ordnungsgemäßen Straßenbau mit entsprechender Anbindung an die Landesstraße sollen Entwurfsplanungen mit dem Bauungsplan festgesetzt werden.

Aufgrund der Verkehrskonzeption des Ortsteils Freest lässt sich feststellen, dass eine Lärmbelästigung durch die Landesstraße Nr. 262 sowie der übrigen Straßen bzw. Wege sehr gering ist.

d) Schutzgut Fauna

Es wurde ein faunistischer Fachbeitrag erarbeitet.

e) Schutzgut Wasser

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt, die Bodenpassage ist zur Reinhaltung des GW ausreichend. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind in Form eines verrohrten Grabens vorhanden. Im Zuge der Erschließungsarbeiten, wird die Verrohrung so verlegt, dass keine Überbauung oder Überpflanzung erfolgen kann. Die vorgeschriebene Freihaltezone wird eingehalten.

Verrohrte Gräben sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von min. 5 Metern von einer Bebauung auszuschließen / vom geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, geplante Absenktiefe). Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Eine fachliche Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Falls der Einbau von Erdsonden (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald zu stellen.

Die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde ist vor Beginn einzuholen.

Die Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung Freest/Kröslin wurden gemäß § 1 Nr. 22 a der Achten Verordnung über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten (Achte Wasserschutzgebietsaufhebungsverordnung – 8. WSGAufhebungsVO MV) vom 05. April 2006 aufgehoben.

## **7. Plangrundlage**

Dem Bebauungsplan liegen die Pläne des Vermessungsbüros Biestermann in Wolgast zugrunde.

## **8. Übergeordnete Planungen**

Für das Gemeindegebiet ist ein Flächennutzungsplan aufgestellt worden, der für den Geltungsbereich bisher die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zulässt. Es erfolgt parallel zum B-Plan-Verfahren eine Änderung des FNP. Aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (s. Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird zu erkennen sein, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Der vorliegende Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen in das umfassende städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde eingebunden.

Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabensträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert wird.

Im weiteren Verlauf der Planung werden die externen Maßnahmen für den Naturschutz gemäß der §§ 135 a bis 135 c BauGB durch Festsetzungen in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Vorhabensträgern geregelt.

## **9. Verfahren**

Verfahrensvermerke sind im Planteil enthalten.

### **9.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat am 17.05.2011 nach § 10 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ beschlossen.

### **9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 15.12.2011 sind die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden an der Bauleitplanung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### **9.3 Scoping-Verfahren**

Der Scoping-Termin fand am 25.01.2012 statt. Die im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und in die Umweltprüfung sowie die Bearbeitung des Entwurfes eingestellt.

### **9.4 Billigung des Vorentwurfs**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Kröslin „Kirschenreihe Freest-Südost“ in der Fassung vom März 2012 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kröslin am 20.03.2012 gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 27.03.2012 bis 16.04.2012.

### **9.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Bürgerversammlung am 20.03.2012.

### **9.6 Öffentliche Auslegung**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ der Gemeinde Kröslin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 17.04.2012 bis einschließlich 22.05.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **9.7 Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 28.03.2012 wurden erneut die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden - insgesamt 35 Behörden - an der Bauleitplanung beteiligt. Für die Stellungnahme war eine Frist bis zum 07.05.2012 gesetzt. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, die in die vorliegende Ausarbeitung eingearbeitet wurden.

Mit Schreiben vom 20.06.2012 wurden erneut 11 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahmen war eine Frist bis zum 24.07.2012 gesetzt. Mit Schreiben vom 19.07.2012 liegen die Stellungnahmen vor und wurden in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

Mit Schreiben vom 26.11.2012 erfolgte eine erneute Beteiligung von 11 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 17.12.2012 (Eingang 27.12.2012) liegen die Stellungnahmen vor und wurden in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

Eine weitere Beteiligung von 5 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2013. Mit Schreiben vom 28.01.2013 liegen die Stellungnahmen vor, die in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet wurden.

Eine letzte Beteiligung von 3 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2013/25.03.2013. Mit Schreiben vom 05.04.2013 / 28.03.2013 liegen die Stellungnahmen vor, die in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet wurden.

### **9.8 Öffentliche Auslegung**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ der Gemeinde Kröslin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht und Wohnbedarfsermittlung haben in der Zeit vom 29.01.2013 bis einschließlich 12.02.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

### **9.9 Antrag auf Genehmigung**

Dem von der Gemeindevertretung am 28.05.2013 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ wurde mit Schreiben vom 05.09.2013 durch das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald die Genehmigung versagt. Das Verfahren ist ab der Bekanntmachung der Auslegung zu wiederholen.

### **9.10 Erneute öffentliche Auslegung**

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ der Gemeinde Kröslin bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht sowie alle wesentlichen Stellungnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, Naturschutz und Umweltbeobachtungen, Wohnbedarfsermittlung haben in der Zeit vom 21.10.2013 bis 22.11.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

### **9.11 Abwägungsbeschluss**

Die Gemeinde Kröslin tritt mit Wirkung der Versagung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ den Maßgaben und den Auflagen vom 05.09.2013 bei.

Die Gemeindevertretung beschließt am 10.12.2013:

Entsprechend § 1 Absatz 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger werden abgewogen.

Aufgrund der durchgeführten Abwägung wird bestimmt, dass der Planentwurf hinsichtlich der geäußerten Hinweise und Anregungen entsprechend des Abwägungsergebnisses zu ändern ist.

Das Amt Lubmin wird beauftragt, die Bürger und die Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

## 9.12 Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2013:

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) beschließt die Gemeindevertretung Kröslin den Bebauungsplan für Nr. 6 „Kirschenreihe Freest – Südost“ für das Gebiet Gemarkung Freest Flur 1, Flurstück 214/12 teilw. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
- Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, für den B-Plan Nr. 6 „Kirschenreihe Freest – Südost“ die Genehmigung zu beantragen.
- Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## 9.11 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548). Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2424; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2001 I 1509.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). Stand. Neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 I 1990 132, geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 I 466

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert am 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

**Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAUO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), in Kraft am 30. Juli 1998, geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60), in Kraft am 1. September 2001, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2002 (GVOBl. M-V S. 510), in Kraft am 15. August 2002, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), in Kraft am 15. August 2002, geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), in Kraft am 31. Dezember 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

**Das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPLG** vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323).

## 10. Planinhalt und Festsetzungen

### 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Baugrundstücke als reines Wohngebiet festgesetzt (WR).

#### 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Im reinen Wohngebiet sind Grundflächenzahlen als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden. Sie lassen eine dem ortstypischen Charakter entsprechende Bebauung mit Wohnhäusern mit ausbaufähigem Dachgeschoß zu.

Die Zahl der Vollgeschoße ist entsprechend der umgebenden ortstypischen Bebauung mit max. zwei Vollgeschoßen festgesetzt worden.

Die Parzellengröße soll 650 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Um ortsuntypische Nurdachhäuser auszuschließen, wurde die Zahl der Vollgeschoße, die Dachneigung und Dachform zwingend festgesetzt.

#### b) Grundflächenzahl- GRZ

Die GRZ ist mit 0,18 als Höchstmaß festgesetzt und liegt somit im Rahmen der im §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Grenze.

#### 10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im B-Plan Nr. 6 „Kirschenreihe Freest-Südost“ ist die Bauweise als „offene Bauweise“ festgesetzt worden. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten.

#### 10.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ( § 12 (6) BauNVO ), ebenso außerhalb der überbaubaren Fläche.

Die Gestaltung soll sich an die Gebäudegestaltung in Material und Farbe anlehnen.

Eine Begrünung der Wände der Nebenanlagen ist zulässig.

#### 10.1.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Anliegerstraße wird als verkehrsberuhigter, für Anlieger-, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer Wohnweg ausgebaut. Als Belag sind Betonsteinpflaster mit Rasenfugen oder Betonrasensteine auf versiegelungsoffenem Unterbau zulässig. Die Breite des Wohnwegs beträgt 5,5 m, wobei die Bankette überfahrbar sind, so dass ein Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich ist.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h.

Der Wendehammer wird für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

#### 10.1.6 Grünflächen

Es wird angestrebt, den Bestand weitestgehend zu erhalten.

Neuanpflanzungen von Bäumen erfolgen entlang der Erschließungsstraße auf den Grundstücken.

Im gesamten Randbereich des Plangebiets sind im Bereich des Sicherheitsstreifens Schutzpflanzungen aus heimischen Gehölzen vorgesehen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als (private) Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 10.1.7 Ver- und Entsorgung

##### a) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortes Freest erfolgt vom Wasserwerk Lodmannshagen. Der Betreiber des Wasserwerkes sind die Energiewerke Nord GmbH in Lubmin. Die Verantwortlichkeit für die Trinkwasserversorgung des Ortes Freest über die vorhandene örtliche Trinkwasserleitung liegt beim Zweckverband Wasser/Abwasser (ZWAB) Boddenküste in Diedrichshagen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung wird somit sichergestellt, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen wird zugelassenen Fachbetrieben übertragen. Hiermit wird sichergestellt, dass Geräte und Materialien verwendet werden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegearbeiten der Trinkwasserleitungen wird nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffung erbracht.

b) Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die vorhandene Ortsentwässerung Freest des ZWAB in der Kirschenreihe über ein Abwasserpumpwerk.

c) Regenwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Da das Gebiet als allgemeines Wohngebiet genutzt werden soll, ist im Bereich der Verkehrsflächen und der Grundstücke nicht mit belastetem Regenwasser zu rechnen. Weiterhin ist der anstehende Boden versickerungsfähig. Das Regenwasser der Verkehrsflächen soll in einer seitlichen Mulde bzw. im Bankett versickern. Das anfallende Regenwasser der Grundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern. Durch diese Maßnahme wird eine Grundwassererneuerung sichergestellt.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wird vor Baubeginn die Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt.

Die Versickerungsanlage ist entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 01/1990 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwasser“ zu bauen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen sind die angetroffenen Grundwasserstände zu dokumentieren und anhand langjährig beobachteter Grundwassermessstellen des Landes M-V hinsichtlich ihrer Höhenlage zum langjährigen Mittelwasserstand einzuschätzen.

Bei unzureichenden Grundwasserflurabständen sollten die Versickerungsmulden entsprechend flacher und großflächiger werden.

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.

Mit Bauantrag ist die trink- und abwasserseitige Erschließung nachzuweisen.

d) Löschwasserversorgung

Im Planungsgebiet kann das Löschwasser aus dem öffentlichen Netz entnommen werden. Der ZWAB gewährt mit Schreiben vom 03.01.2012 den Gemeinden die öffentlichen Trinkwassernetze für die Erstbrandbekämpfung zu nutzen. Desweiteren wird im Bereich des Plangebiets ein Löschwasserbrunnen mit Löschwasserentnahmestelle zur Bereitstellung der für das Baugebiet erforderlichen Löschwassermenge errichtet.

e) Elektro /Telekom

Die Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Kirschenreihe.

f) Heizenergie

Da eine öffentliche Erschließung in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist, ist die Wärmeversorgung mit Holz, Kohle, Strom (Wärmepumpe), Solarenergie oder Flüssiggas zulässig.

g) Abfallbeseitigung

Die Wertstoff-, Haus- und Sperrmüllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Sie wird hier wie im übrigen Gemeindegebiet organisiert.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr.12 vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Die Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen und Wege sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschriften „Fahrzeuge“ – BGV D 29). Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Falls die Errichtung von Stichstraßen und –wegen erforderlich ist, muss am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

#### h) Altlasten

Sollten sich aufgrund der bisherigen Nutzung (Pferdekoppel) im Falle der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem zuständigen Amt zu klären.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die unter Ziffer 2 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Im Falle eines vorsätzlichen oder fahrlässigen Handelns können Ordnungswidrigkeiten auf der Grundlage des § 84 LBauO M-L mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

### 10.3 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich dieses Vorhabens Funde möglich.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigt, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn bei Vorhaben nach § 77 Abs. 1 der Landesbauverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Denkmalfachbehörde zugestimmt hat.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2012 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 D-SchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 10.4 Immissionschutz

Bei der Planung von Wohnflächen sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) sowie die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BimSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beachten.

Bei der Planung der Straßenbaumaßnahmen ist die Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) vom 12.06.1990 BGBl. I S. 1036 zu beachten.

Nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1990) sind beim Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Für Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, Mischgebiete:  
Tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, allgemeine Wohngebiete:

Tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A).

Für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind.

Tagsüber 50 dB (A) und nachts 35 dB (A).

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

#### 10.5 Bodenschutz

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzung und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSch V) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten.

Weiterhin sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort wieder einzubauen.

## 10.6 Hochwasserschutz

Nach aktueller Abstimmung der Bemessungshochwasserstände für die gesamte Ostseeküste (M-V und Schleswig-Holstein) setzt sich der Bemessungshochwasserstand (BHW) aus dem Hochwasserstand mit definierter Eintrittswahrscheinlichkeit (ein Ereignis welches im statistischen Mittel einmal in 200 Jahren auftritt – $HW_{200}$ ) zuzüglich langfristiger Wasserstandsänderungen (zur Berücksichtigung der klimawandelinduzierten Beschleunigung des Meeresspiegelanstiegs wird ein Klimazuschlag in Höhe von 0,5 m bis zum Jahr 2100 angesetzt) zusammen. Hieraus resultiert für den Bereich Kröslin ein BHW von 2,55 m NHN.

Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind im Bereich des Vorhabens weder vorhanden noch geplant.

Das Baugebiet liegt bei einer Höhe von ca. 2,30 m bis 3,40 m NHN, so dass Geländeaufhöhung, Anhebung Fußbodenkante Erdgeschoß, Verzicht auf Unterkellerung und Tiefgaragen zu berücksichtigen sind.

**Gemeinde Kröslin  
Amt Lubmin  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

**Bebauungsplan Nr. 6  
KIRSCHENREIHE FREEST- SÜDOST**

**Anlage 3 zur Begründung**

**UMWELTBERICHT und FAUNISTISCHER FACHBEITRAG**