

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister
Bauamt
Markt 1
18236 Kröpelin

Stadtverwaltung Kröpelin

12. JUNI 2020

Eingegangen

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 058(058n)BP1400-
E200217

Name: Herr Dr. M. Vikenty

Telefon: 03843/755-61131

Zimmer: U2.12

Datum: 09.06.2019

Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wis- marsche Straße“; Regelverfahren

Entwurfsstand: Vorentwurf 17.02.2020

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellung-
nahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.

Die Stadt Kröpelin beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr.14 neue Wohn-
baustandorte für eine Bebauung mit Mietwohnungen städtebaulich vorzubereiten.

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich und setzt drei Allgemeine Wohnge-
biete fest. Der Bebauungsplan enthält neben dem Kartenteil Nutzungsschablonen,
textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

2.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan stellt die Stadt, für das Plangebiet erstmals,
auch einen Flächennutzungsplan auf. Aus der Tatsache, dass es für das Gebiet der
ehemaligen Gemeinde Jennewitz schon einen Teilflächennutzungsplan gibt, leitet
sich nicht ab, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach §
8 (4) BauGB vorliegen. Es gab keine Zuständigkeitsänderung für die Aufstellung von
Flächennutzungsplänen, die die Stadt Kröpelin in der Vergangenheit daran hinderte,
für den Gemeindeteil, in dem das Plangebiet liegt, einen F-Plan aufzustellen. B-Plan
und F-Plan werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Zum Entwurf

des Flächennutzungsplanes müsste die Gemeinde abgewogen haben, bevor nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus dem F-Plan entwickelt sein wird. An das Erfordernis der Genehmigung für den Bebauungsplan nach § 10 (2) BauGB wird erinnert.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Aufstellung des Flächennutzungsplanes zügig voranzubringen.

3.

Der Bebauungsplan enthält keine innere Erschließung durch öffentliche Straßen. Eine private Erschließung ist nur zu akzeptieren, wenn ausschließlich ein Wohngrundstück erschlossen wird. Mehrere Mietshäuser und mehrere Baugebiete mit verschiedenen Festsetzungen stehen einem Wohngrundstück nicht entgegen.

Der Gemeinde wird empfohlen, zu prüfen, ob wirklich nur ein Wohngrundstück entsteht bzw. im abweichenden Fall eine innere Erschließung durch öffentliche Straßen vorzusehen.

4.

In der Nutzungsschablone zum WA1 ist eine maximale Firsthöhe von 12.5 m festgesetzt. In der Begründung Seite 8 wurde diese mit 12 m angegeben.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Angaben zu gleichen Parametern im Plan und in der Begründung in Übereinstimmung zu bringen.

5.

Laut Begründung ist für die nördliche Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzgebot festgesetzt worden. In der Planzeichenerklärung ist das entsprechende Planzeichen für die Fläche, auf der die Anpflanzung erfolgen soll, erklärt worden. Im Kartenteil ist am nördlichen Baugebietsrand dann aber die Umrandung des erklärten Kartenzeichens nicht dargestellt. Das erklärte Planzeichen wurde praktisch nicht verwendet. Das könnte zu einem Fehler in der Festsetzung führen.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Kartendarstellung noch einmal zu überprüfen.

6.

Die Gemeinde trifft Festsetzungen zum Lärmschutz. In der Begründung kommt sie von der Feststellung der Belastungen sofort auf die Erklärung der passiven Lärmschutzmaßnahmen. Es gibt aber einen Vorrang von aktiven vor passiven Schallschutzmaßnahmen einschließlich der Variante, das städtebauliche Ziel an anderer Stelle zu realisieren. Diese abwägungsrelevante Vorrangregelung ist in der Begründung bisher noch nicht behandelt worden, was zu einem Abwägungsmangel führen kann.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Vorrangregelung in der Begründung zu beachten und gegebenenfalls den Plan zu ändern. In jedem Fall sollte der Entscheidungsprozess in der Begründung erläutert werden.

7.

Die örtliche Bauvorschrift 6.1 Satz 2 enthält eine Konstruktion von „auch mit anderen Dacheindeckungen und in Anthrazit“ und bezieht sich dabei auf den vorstehenden

Satz. In diesem wird Anthrazit als Dachfarbe aber schon zugelassen. Der Sinn bzw. die Notwendigkeit der Formulierung „auch Anthrazit“ wird in diesem Zusammenhang nicht ganz klar. Wenn aber gemeint sein sollte, dass Flachdächer nur in „Anthrazit“ zulässig sein sollen, lässt sich das nicht aus der Bauvorschrift ableiten.

Der Gemeinde wird empfohlen, die örtliche Bauvorschrift noch einmal zu überprüfen.

8.

Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 08.04.2020.

9.

Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Untere Baubehörde Amt 63
 - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 05.05.2020
- Amt für Straßenbau und Verkehr Amt 65
 - 652 Straßenverkehr vom 27.05.2020
- Umweltamt Amt 66
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 25.04.2020
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 22.04.2020
 - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 06.05.2020
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 25.05.2020

sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Frik
Amtsleiter

Anlagen: Stellungnahmen der Fachbehörden

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
im Hause

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) und 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V

Vorhaben: 058(058n)BP1400-E200217: Satzung der Stadt Kröpelin über den B-Plan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Straße"

Bauort: Kröpelin, Wismarsche Straße 24, 26

Lage: Gemarkung Kröpelin, Flur 12, Flurstück 877/1

Im Bereich des o. g. Vorhabens ist ein **Bodendenkmal bekannt** (vgl. beiliegende Karte), das gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht).

Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung des Bodendenkmals gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:

Die **Farbe Blau** (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

In der Begründung ist der Text zu den Bodendenkmalen auf S. 33 entsprechend zu korrigieren. Eine Baubeginnanzeige an die untere Denkmalschutzbehörde reicht nicht aus.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Schacht, Tel.: 03843/755-63302; E-Mail: Alexander.Schacht@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

Schacht



058 (058n)BP1400-633-Karte.jpg

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 27.05.2020
III 65.2.12-01-03
Auskunft erteilt: Frau Franz
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Baltzer

**B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ der Stadt Kröpelin
Vorentwurf 17.02.2020**

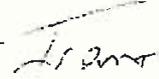
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in
Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Eine Umsetzung des im B-Plan festgesetzten Einfahrtbereiches für die Anbindung
des Plangebietes an die Wismarsche Straße ist aufgrund von Konfliktpunkten mit
der als ÖPNV-Verknüpfungspunkt durch die Stadt Kröpelin zu ertüchtigende
Bahnhofstraße nicht möglich. Auf die diesbezüglichen Aussagen und
Abstimmungen, letztmalig auf der gemeinsamen Vorortberatung zum BA
AZ: 06152-19-113 Wismarsche Straße 24 mit Vertretern des
Bauherren, der Stadt und dem planenden Büro für die Bahnhofstraße
wird verwiesen. Hier wurde festgelegt, dass die bestehende Zufahrt, nördlich des
festgesetzten Einfahrtbereiches weiterhin genutzt werden soll.
Die Festsetzung des Einfahrtbereiches ist im B-Plan entsprechend zu ändern.
2. Die Nutzung der vorhandenen Anbindung des Plangebietes an die Wismarsche
Straße hat zumindest Auswirkungen auf die festgesetzte Stellplatzanlage
zwischen WA 1 und WA 2. Es wird angeregt, dies mitzubetrachten.
3. Es wird angeregt, für die Anbindung des B-Planes an das übergeordnete
Straßennetz (Wismarsche Straße) die von Sichtverhältnissen freizuhaltenden
Sichtfelder zu ermitteln und im B-Plan als Sichtdreieck darzustellen.
Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
Die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern im Sichtdreieck ist auf max. 0,80 m
zu begrenzen.
Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.
4. Es wird angeregt, für das Ende der zugunsten der Anlieger sowie Ver- und
Entsorger zu belastenden GFL-Fläche eine Wendeanlage festzusetzen. Ein
mangels Wendeanlage erzwungenes Rückwärtsausfahren der Begünstigten, auch
mit größeren Fahrzeugen, wie Möbel- und sonstigen Lieferfahrzeugen, auf die
Wismarsche Straße ist zwingend zu vermeiden.

5. Es wird angeregt, die Abmaße der Stellplatzanlage zwischen Bahngrundstück und dem WA 3 in Hinsicht auf die tatsächliche Nutzbarkeit für das Abstellen von PKW nochmals zu überprüfen. Auch hier ist sicher zu stellen, dass Fahrzeuge in Richtung Wismarsche Straße vorwärts ausfahren können.
6. Es wird angeregt, die Zulässigkeit der Errichtung von Carports in den festgesetzten Flächen für Stellplätze in Anlehnung an den § 3 GarVO - MV nur dort zu ermöglichen, wo Zu- und Abfahrtswege mit einer Länge von 3 m realisierbar sind, wenn Carports blickdicht zur GFL-Fläche errichtet werden sollen. Dies dient einer Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse bei Ausfahrt aus den Carports.
7. Es wird angeregt, unter Punkt 2.4 Verkehrserschließung ebenfalls Angaben zum erforderlichen Stellplatzbedarf aufzuführen. Stellplatzdefizite sind zu vermeiden.
8. Es wird angeregt, fußläufige Zugänge durch Stellplatzanlagen so anzulegen, dass auch für Fußgänger ausreichende Sichtbeziehungen auf die GFL-Fläche sichergestellt sind.
9. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist in Hinsicht auf die nachfolgende verkehrliche Erschließungsplanung zu beteiligen.
10. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch tatsächlich-öffentliche Verkehrsflächen der Anordnungsbefugnis der Unteren Straßenverkehrsbehörde in Hinsicht auf die erforderliche Markierung/Beschilderung unterliegen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Franz 
SB Verkehrsangelegenheiten

Landkreis Rostock
Der Landrat
Umweltamt
- Untere Naturschutzbehörde -

Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

im Hause

Ansprechpartner	Telefon	Org.-Nr.	Zimmer	Datum
Frau Duwe	03843 - 75566121	66.1.21	3.240	25.05.2020

058(058n)BP1400

Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 der Stadt Kröpelin „Wohnpark Wismarsche Straße“

Vorentwurf 17. Februar 2020

Naturschutz / Landschaftspflege

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:
Hinsichtlich des Artenschutzes verweise ich auf den beigefügten Prüfbogen.

Ulrike Duwe
Sachbearbeiterin

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Auskunft erteilt	Telefon	Zimmer	Datum
Frau Knopf	03843-755-66127	3.247	25.05.2020

Prüfung Artenschutz im B-Plan

Plan- Satzungsentwurf: 058(058n)BP1400-E200217 B-Plan Nr. 14 "Wohnpark Wismarsche Str." der Stadt Kröpelin

Arbeitsstand: Vorentwurf 17.02.2020

Artenschutzrechtliche Belange gemäß Begründung/ Artenschutzfachbeitrag betroffen:

Ja Nein unbekannt

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ausreichend?

Ja Nein

Untersuchungen zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt:

Ja Nein

Notwendige Vermeidungs- und cef-Maßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Festsetzungen / Hinweisen enthalten:

Ja Nein nicht notwendig

Güstrow, den 25.05.2020

gez.: Karin Knopf

Sachbearbeiterin

Umweltamt
SG Wasser und Boden
hier: Teil Wasser

Güstrow, 22.04.2020

Amt für Kreisentwicklung
SG Bauleitplanung

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ Kröpelin
Reg.Nr.: 058(058n)BP1400-66200
Arbeitsstand: Vorentwurf 17.02.2020**

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung der baulichen Anlagen greift das Satzungsrecht des Zweckverbandes KÜHLUNG.

In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob die angedachte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das zentrale Regenwassernetz hydraulisch möglich ist.

Aufgrund der örtlichen Lage des B-Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Kröpelin wird bereits jetzt schon darauf verwiesen, dass die unter Punkt 3.5 aufgezeigte Verwertung der belasten Böden mit der Klassifizierung Z1 und Z2 innerhalb des Plangebietes seitens der unteren Wasserbehörde nicht gestattet wird.

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Gez. Ilona Schullig

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Bauleitplanung
- im Hause -

Org-Nr. III 66 250

☎03843/75566250

06.Mai 2020

bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu einem Planungsvorhaben
Reg Nr.: 058(058)BP1400

Vorhaben: B-Plan 14, „Wohnpark Wismarsche Straße“
Planungsstand: Vorentwurf / Stand: 17.02.2020
Gemeinde: Kröpelin
Örtliche Lage: Kröpelin, Wismarsche Straße

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf folgende **Anregungen**:

Das Gebiet des B-Plans wurde früher in den rückwärtigen Teilbereichen gewerblich genutzt. Über die Art der Vornutzung ist hier nichts bekannt. Eine Luftbildrecherche ergab Hinweise auf einen Betrieb, der bereits 1953 bestand.

Mit der vorgelegten „Stellungnahme zum Untersuchungsstand / Bauvorhaben: Neubau Wohnhauskomplex / B-Plan 14/ Wismarsche Straße 24 – 26 / 18236 Kröpelin“ des H.S.W. Ingenieurbüros vom 08.11.2019 wurden 7 Teilbereiche unterschiedlicher Bodenqualitäten dargestellt. Es wurden Bereiche ermittelt, in denen erhebliche Schadstoffkonzentrationen vorhanden sind. Leider lässt sich die räumliche Differenzierung anhand des vorgelegten Untersuchungsberichtes einschl. der Laborauswertung nicht nachvollziehen. Die Bemerkung, dass ein Bodenaustausch aufgrund eines mächtigen Auffüllungshorizontes mit nachgewiesenen Bodenbelastungen unwirtschaftlich ist, ist für die bodenschutzrechtliche Bewertung nicht von Belang. Es fehlt die Ableitung von alternativen Maßnahmen.

Eine Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S.d. BBodSchG / BBodSchV fand nicht statt und ist nachzuholen.

Erst im Ergebnis des Gutachtens wird über das weitere Vorgehen seitens der Bodenschutzbehörden entschieden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind außerdem im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und –pfaden,
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen,
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden,
- Prüfung von Planungsalternativen,
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen),
- Maßnahmen zu Überwachung

Mit der Erweiterung des B-Plans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG¹ natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch **bodenfunktionsbezogene** Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Hinweise:

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Bodenschutzrechtliche Belange werden vom Landrat als untere Bodenschutzbehörde wahrgenommen.

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 25.05.2020
Az: 66.0-51.10.10-1-159

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 058(058n)BP1400-E200217

Vorhaben: Satzung der Stadt Kröpelin über den B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“

Vorhabensträger: Stadt Kröpelin

Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. Vorentwurf sind widersprüchlich.

Der immissionsschutzrechtliche Teil der Begründung zum o.g. Vorentwurf bezieht sich auf ein Schallgutachten der ALN Akustik Labor Nord GmbH, aufgrund dessen Festsetzungen zum Immissionsschutz erarbeitet wurden.

Zur immissionsschutzrechtlichen Prüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Rostock wurde allerdings die „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 14 „Michaelshof“ in Kröpelin“ des Ingenieurbüros Lärmschutz Seeburg vom 30.07.2019 beigefügt. In diesem wird, entgegengesetzt zum Planentwurf von fünf statt vier Baufeldern ausgegangen.

Nach Prüfung und Aufklärung der Unstimmigkeiten sollten die aktualisierten Unterlagen erneut zur Beurteilung vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Natermann

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**

StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadtverwaltung Kröpelin

03. JUNI 2020

Eingegangen *Stele*



Stadt Kröpelin
Bauamt
Markt 1
18236 Kröpelin

bearbeitet von: Anke Streichert

Telefon: 0385 588-67102

E-Mail: anke.streichert

@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12c-062/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 26.05.2020

Satzung der Stadt Kröpelin über den B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“, Vorentwurf vom 17.02.2020

Ihr Schreiben vom 08.04.2020

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Bereich Bodenschutz

Dem geplanten Vorhaben kann auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen **nicht zugestimmt** werden.

Eine bodenschutzrechtliche Einschätzung, insbesondere zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen, ist erst nach Vorlage des Gutachtens der H.S.W. GmbH bei den Unteren Bodenschutzbehörden des Landkreises Rostock und des StALU MM und Prüfung durch diese möglich.

Bereich Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer hinweisen:

- In einer Entfernung von ca. 850 m nördlich betreibt die AgriKultur Kröpelin GmbH eine Milchviehanlage mit 2.196 Rinderplätzen und 323 Kälberplätzen sowie eine Gülleanlage mit 31.878 m³ Gülle.
- Die AgriKultur Biogas Kröpelin GmbH betreibt in einer Entfernung von 1.000 m nördlich eine Biogasanlage mit einer Durchsatzleistung von 127,5 t/d und einer Rohgasproduktionskapazität von 2,29 Mio. Nm³/a, ein Biogas-BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 1.486 kW sowie ein Biogaslager mit einem Fassungsvermögen von 5,07 t.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall, Geruch und Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Post- und Hausanschrift sowie
Sitz der Amtsleiterin:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Besucheranschrift
Dienstgebäude Bützow:
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)
0381/331-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm

In unmittelbarer Nähe (ca. 1.000 m Entfernung) zur bestehenden Wohnbebauung befindet sich ein Windpark, der hinsichtlich der Schallimmissionen die gesetzlichen Immissionsrichtwerte in Höhe von 40 dB(A) nachts für die bislang vorhandenen, maßgeblichen Immissionsorte einhält.

Im Falle der Realisierung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 14 rücken die zusätzlichen, neuen Wohnhäuser an den Windpark heran. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es dann nicht mehr zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte kommen kann. In diesem Fall sind Rechtsstreitigkeiten zu befürchten, daher sollte eine schalltechnische Untersuchung die vorhandenen Windenergieanlagen berücksichtigen und ermitteln, zu welcher Belastung es an den neuen Wohngebäuden kommen kann. Im Falle einer rechnerischen Ermittlung einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die neue, heranrückende Wohnbebauung wäre dann über passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen. Das kann nur im Zuge der Festlegungen des neuen B-Planes erfolgen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die Angaben unter dem Punkt 4 des Satzungsentwurfs zum Orientierungswert mit einer Höhe von 45 dB(A) unrichtig. Für ein allgemeines Wohngebiet ist ein nächtlicher Immissionsrichtwert in Höhe von 40 dB(A) einzuhalten.

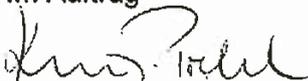
Seitens des StALU MM bestehen zum Vorhaben keine abfallrechtlichen Bedenken

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Silke Krüger-Piehl



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Kreisverwaltung Kröpelin

Stadt Kröpelin
Bauamt
Markt 1
18236 Kröpelin

28. MAI 2020
Eingegangen
[Handwritten Signature]

Forstamt Bad Doberan

Bearbeitet von: Herr Köppen
Telefon: 0 3 82 03/ 22 63-0
Fax: 0 3 99 4 / 23 54 22
E-Mail: baddoberan@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-31/2020
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 19. Mai 2020

Anlage: 1

forstrechtliche Stellungnahme

hier: Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - Vorentwurf v. 17.02.2020

- Ihr Schreiben vom 08.04.2020 - Posteingang 16.04.2020

Sehr geehrte Frau Schmidt,

soweit sich das Vorhaben „Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - Vorentwurf v. 17.02.2020“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **keine forstrechtlichen Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

Entscheidung:

Entsprechend § 10 LWaldG¹ wird für das geplante Vorhaben „Satzung der Stadt Kröpelin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“ - Vorentwurf v. 17.02.2020“ das **Einvernehmen erteilt**.

I. Begründung:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 235-0
Telefax: 0 39 94/ 235-4 00
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen.

Gemäß § 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

1. Waldbetroffenheit:

Das in den vorliegenden Unterlagen geplante Vorhaben wurde auf forstrechtliche Belange geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass zum aktuellen Zeitpunkt innerhalb und um das geplante Vorhaben im Umkreis von 30 m kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG vorkommt. Aus diesem Grund sind zum aktuellen Zeitpunkt im Sinne des § 20 LWaldG keine Gefahren für die geplanten baulichen Anlagen durch den Wald sowie Gefahren durch die baulichen Anlagen für den Wald festzustellen. Weiterhin konnten auch keine Beeinträchtigungen auf den in der Nähe befindlichen Wald festgestellt werden.

2. Hinweis:

Auf der westlich angrenzenden Fläche zum dargestellten Geltungsbereich des o.g. B-Planes wurde im Rahmen einer Vor-Ort Begehung punktueller Aufwuchs durch Sukzession festgestellt, der zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der Größe und des Zusammenhangs noch kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG darstellt. Sollte eine Bewirtschaftung des genannten Bereiches weiterhin unterbleiben, besteht die Gefahr, dass sich in den nächsten Jahren in diesem Bereich Wald im Sinne des § 2 LWaldG entwickelt. Darüber hinaus wurde bereits auf der in unmittelbarer Nähe befindlichen Fläche Wald im Sinne des § 2 LWaldG festgestellt (siehe Karte).

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Köppen unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Pencz

Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0

Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99

E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de

Internet: www.wald-mv.de

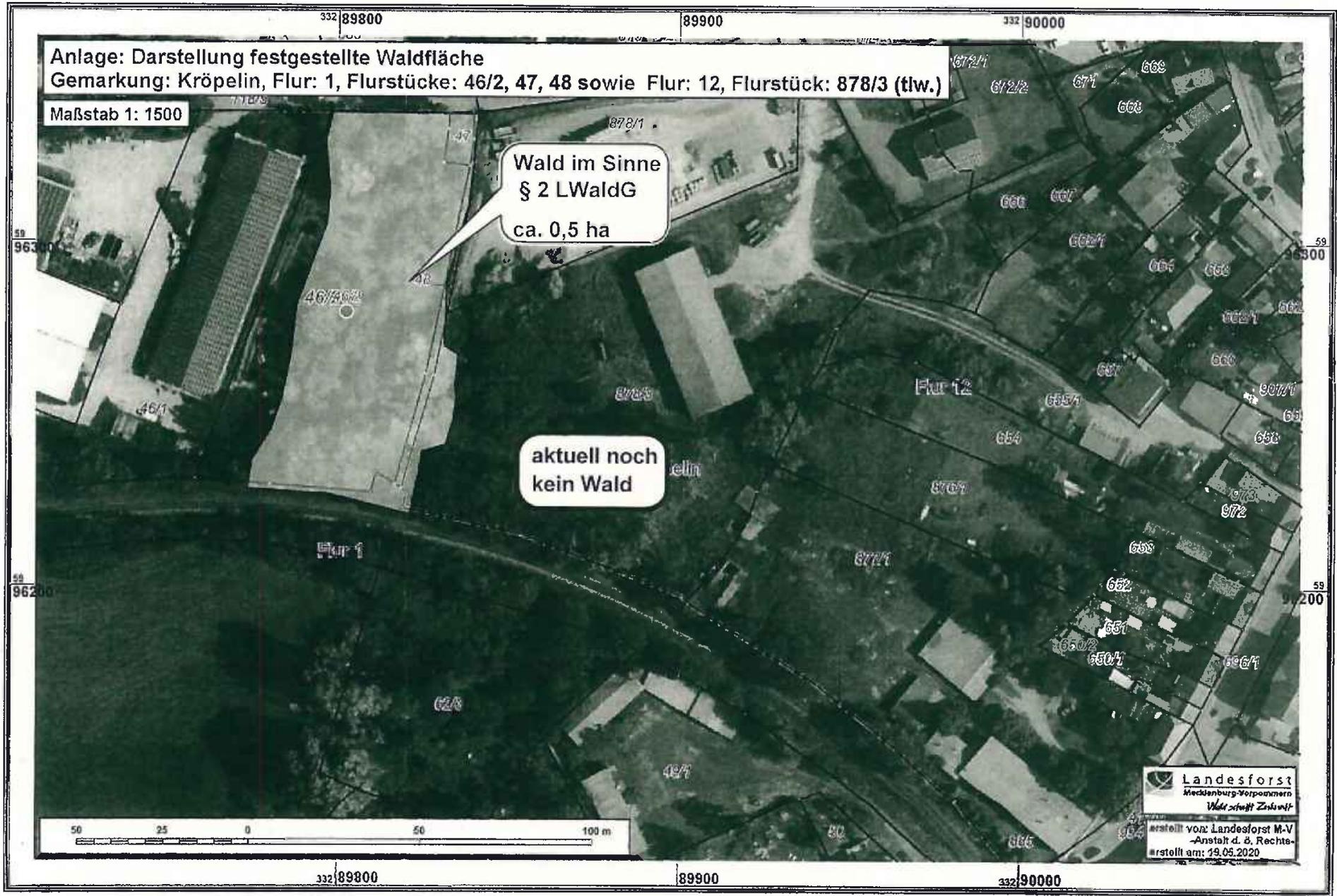
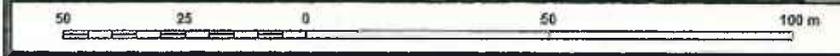
Anlage: Darstellung festgestellte Waldfläche
Gemarkung: Kröpelin, Flur: 1, Flurstücke: 46/2, 47, 48 sowie Flur: 12, Flurstück: 878/3 (tlw.)

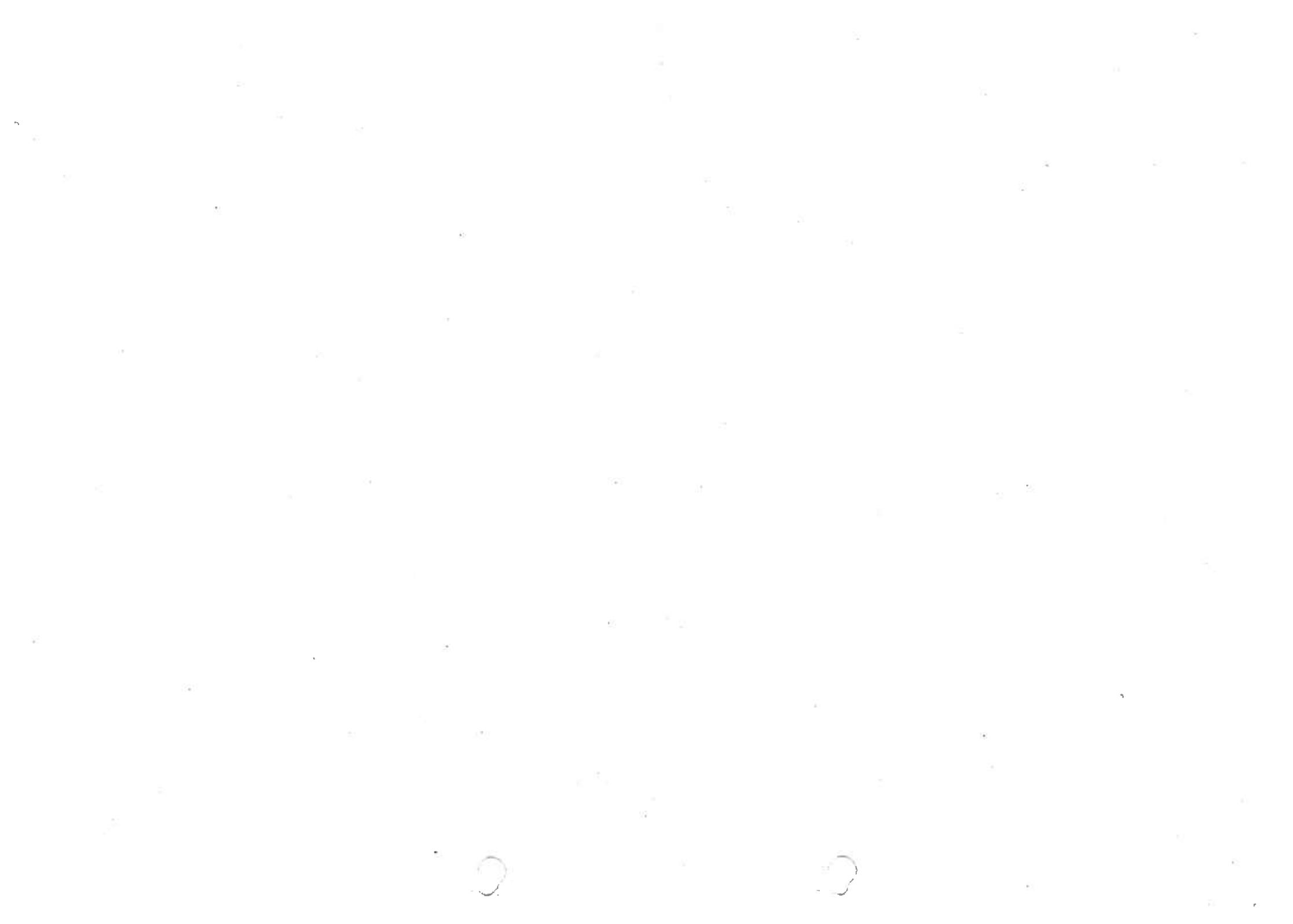
Maßstab 1: 1500

Wald im Sinne
§ 2 LWaldG
ca. 0,5 ha

aktuell noch
kein Wald

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft
Herstellt von Landesforst M-V
Anstalt d. B. Rechte
Herstellt am: 29.05.2020





Wasser- und Bodenverband „Hellbach - Converter Niederung“

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wismarsche Straße 51
18236 Kröpelin
Tel.: 038292/7326
wbv-kroepelin@wbv-mv.de

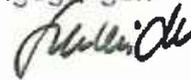
Wasser- und Bodenverband „Hellbach - Converter Niederung“
Wismarsche Straße 51, 18236 Kröpelin

Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin

Stadtverwaltung Kröpelin

20. APR. 2020

Eingegangen



unser Zeichen: S 19-018-01 Kröpelin, den 16.04.2020

Stellungnahme

B-Plan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“

Vorentwurf vom 17.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Sollten zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser in Gewässer II. Ordnung beabsichtigt sein, sind konkrete Abstimmungen mit uns sowie eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



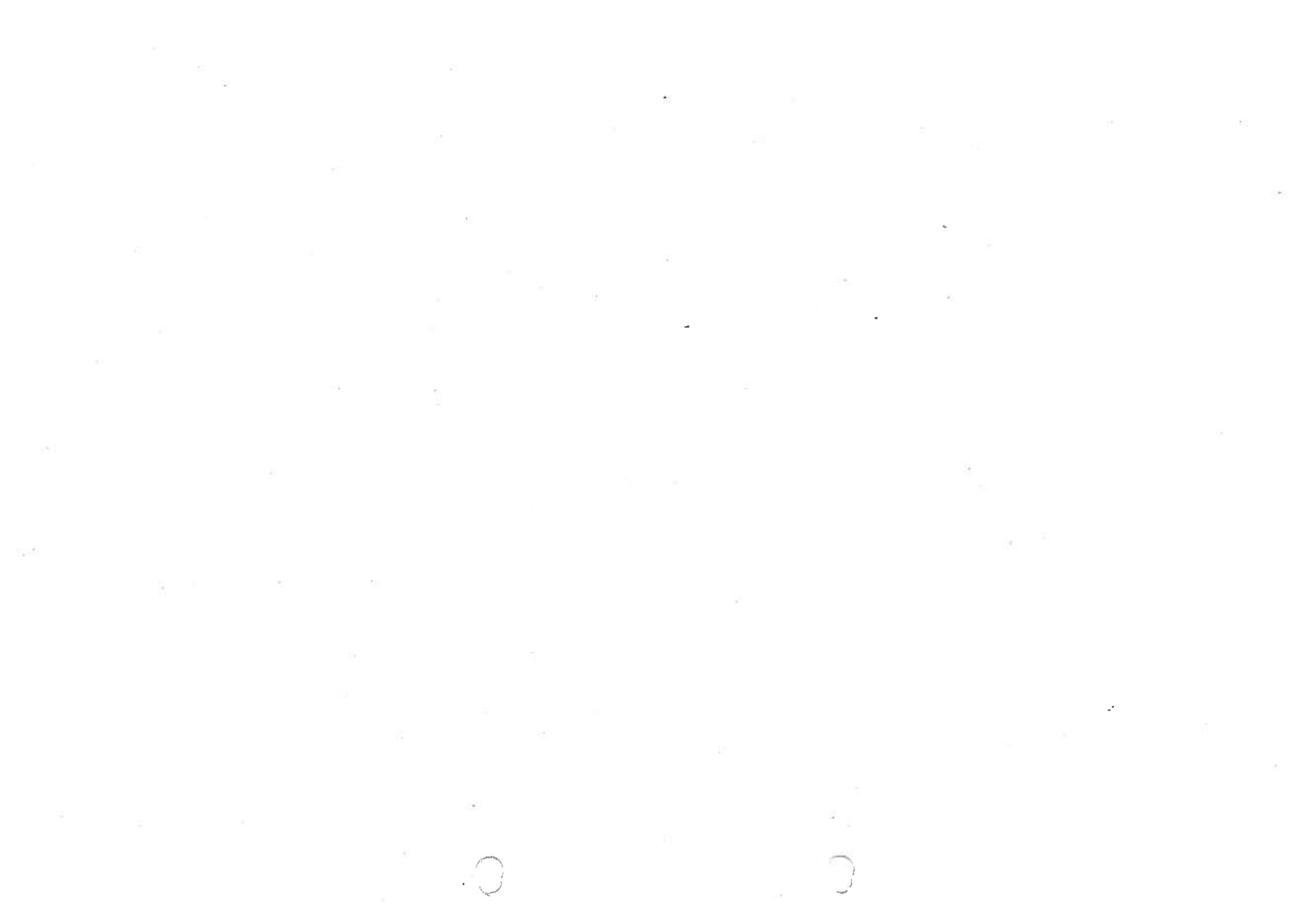
Schreiber

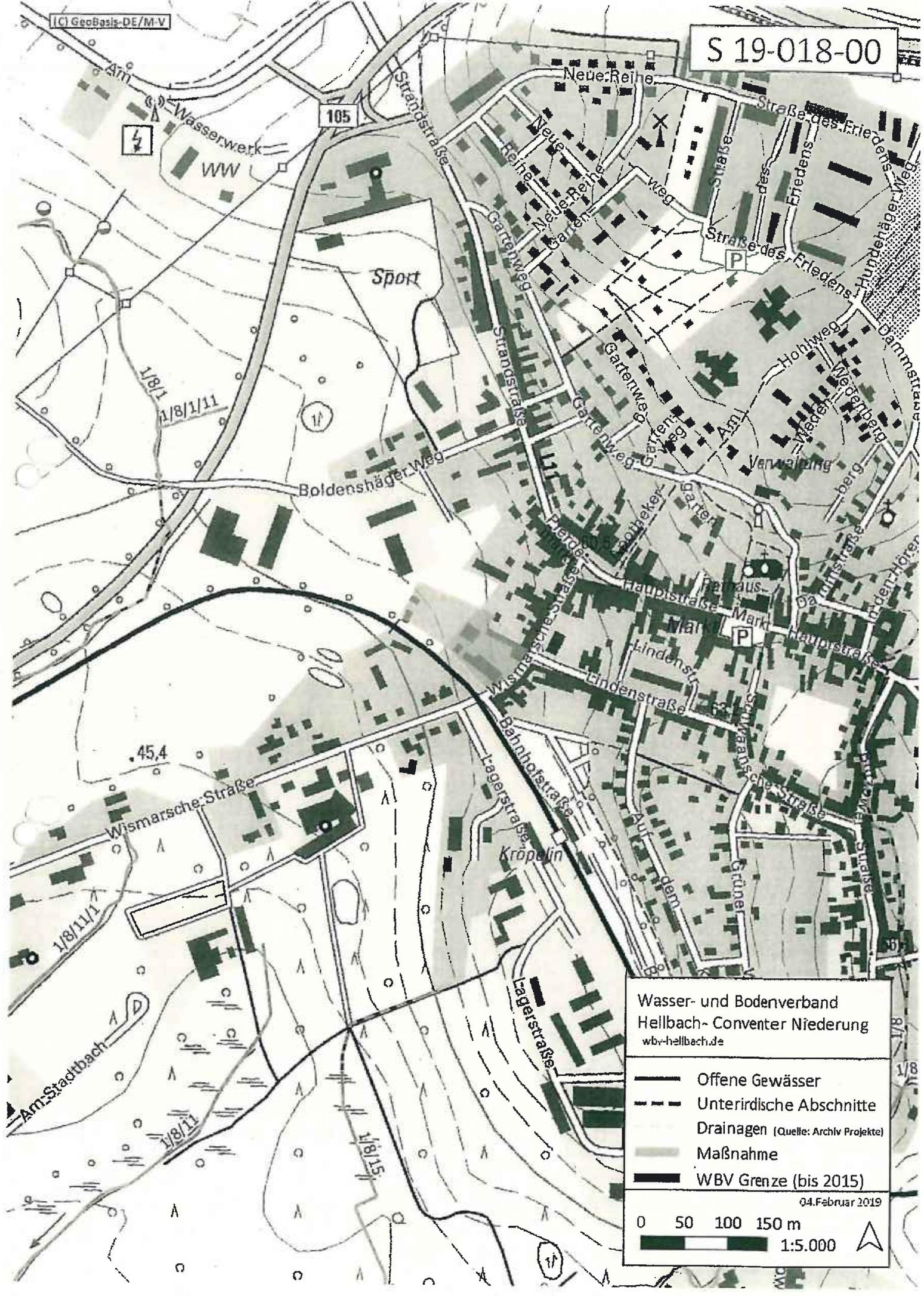
Geschäftsführer

Anlage: Übersichtskarte mit Eintragung der Gewässer II. Ordnung

Verbandsvorsteher: Detlef Kurreck
Geschäftsführer: Marco Schreiber

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE08 1203 0000 1005 4177 93
BIC: BYLADEM 1001

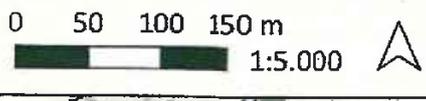




Wasser- und Bodenverband
 Hellbach- Converter Niederung
 wbv-hellbach.de

-  Offene Gewässer
-  Unterirdische Abschnitte
-  Drainagen (Quelle: Archiv Projekte)
-  Maßnahme
-  WBV Grenze (bis 2015)

04.Februar 2019



Jana Schmidt

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Anlagen:

Stadtverwaltung Kröpein

26. MAI 2020

Eingegangen *[Signature]*

Montag, 25. Mai 2020 13:14

Jana Schmidt

Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 14

Stellungnahme VO B-Plan Nr.14.pdf

Sehr geehrte Frau Schmidt,

als (Mit-)Eigentümerin des angrenzenden Flurstücks 878/3 nehme ich hiermit Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 «Wohnpark Wismarsche Strasse».

In der Begründung zum Vorentwurf wird in Abschnitt 6.1 Bestandsbeschreibung die Situation wie folgt umschrieben: «Westlich des Plangebietes grenzt eine Baumgruppe aus jüngeren Pappeln an. An dieser Stelle folgt weiter westlich ein Gewerbegebiet, das von einem Fuhrunternehmen betrieben wird.»

Dass zwischen den Pappeln und dem Fuhrunternehmen auf Flurstück 878/3 aber eine Halle mit landwirtschaftlichen Maschinen steht, wird nicht erwähnt. Die Pappelreihe befindet sich darüber hinaus nur im südlichen Grenzbereich, und nicht auf Höhe der Halle.

Meine Befürchtung ist, dass diese derzeitige Nutzung von Flurstück 878/3 einschliesslich möglicher Lärm- und Staubbelastung nicht bei der Planung berücksichtigt wurde. So wird zur Gestaltung, Einfriedung oder Begrünung der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 14 weder im Text noch in der Planzeichnung eine Aussage getroffen. Und ist als Abstand von Baugrenze und westlicher Grundstücksgrenze mit 878/3 lediglich ein Abstand von 4m vorgesehen.

Ich bitte darum, die beschriebene Situation genauer unter die Lupe zu nehmen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für Fragen können sie gerne Kontakt mit mir aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Chris *[Redacted]*

Herr *[Redacted]*

Tel. *[Redacted]*

E-Mail: *[Redacted]*

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower-left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower-right quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower-right quadrant of the page.