

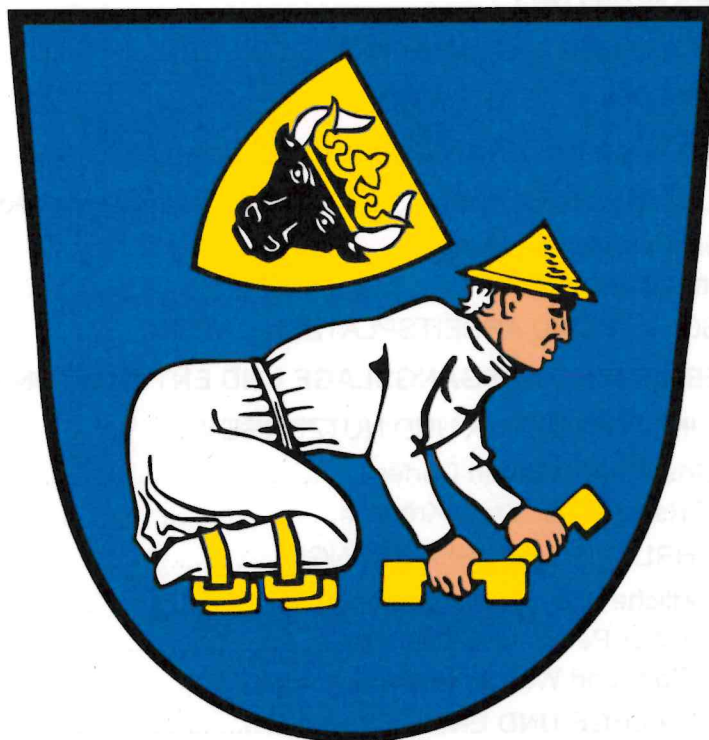
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

der

STADT KRÖPELIN

LANDKREIS ROSTOCK

LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN



BEGRÜNDUNG

Feststellungsbeschluss

18.02.2025

Inhalt

TEIL 1: PLANUNGSBERICHT

I	EINLEITUNG	4
1.1	AUFGABE UND INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
1.2	RECHTSCHARAKTER	5
1.3	PLANUNGSANLASS	5
1.4	GELTUNGSBEREICH UND GELTUNGSDAUER	7
1.5	VERFAHREN	8
1.6	ÜBERGEORDNETE GRUNDSÄTZE UND BINDUNGEN	12
1.7	PLANUNGSZIELE UND DEREN DARSTELLUNGEN	19
II	GEMEINDESTRUKTUR /	20
	BESTANDSERFASSUNG UND ANALYSE	20
2.1	NATURRÄUMLICHE SITUATION	20
2.2	GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	20
2.3	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG und Wohnbauflächenbedarf	23
2.3.1	Bevölkerungsentwicklung	23
2.3.2	Wohnbauflächenbedarf	27
2.4	WIRTSCHAFT UND ARBEITSPLATZSITUATION	28
III	STÄDTEBAULICHE AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNG	29
3.1	SIEDLUNGSSTRUKTUR UND NUTZUNGEN	29
3.1.1	Die Ortsteile und deren Dörfer	29
3.1.2	Die Ortslagen der Stadt Kröpelin	31
3.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	56
3.3.1	Überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung	56
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	57
3.3.3	Fuß-, Rad- und Wanderwege	57
IV	SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG	58
	VON NATUR UND LANDSCHAFT	58
4.1	SCHUTZGEBIETE UND NATURDENKMALE	59
4.2	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	63
4.3	WALDFLÄCHEN	63
4.5	GEWÄSSER	64
4.4	INNERÖRTLICHE GRÜNSTRUKTUREN	64
V	VER- UND ENTSORGUNG	64
5.1	WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG	64
5.2	REGENWASSERABLEITUNG	65
5.3	WEITERE VER- und ENTSORGUNGSMEDIEN	65

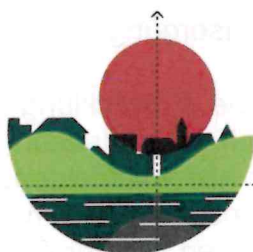
5.4	ABFALLENTSORGUNG	66
5.5	BRANDSCHUTZ	66
VI	FLÄCHENBILANZ	67
VII	SONSTIGES	70
7.1	KULTUR- UND BAUDENKMALE	70
7.2	BODENDENKMALE	70
7.3	ALTLASTEN	70
7.4	IMMISSIONSSCHUTZ	70
7.5	LIEGENSCHAFTSKATASTER	71

TEIL 2: UMWELTBERICHT gesondert, mit eigenem Inhaltsverzeichnis

Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung Teil 2: Blatt 1-14 Bauflächendarstellungen im Maßstab
1: 5.000

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

TEIL 1: PLANUNGSBERICHT

I EINLEITUNG

1.1 AUFGABE UND INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan ordnet und lenkt gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der bisher vollzogenen und der beabsichtigten Entwicklung und der einwirkenden, regionalen und überregionalen Einflüsse. Dies beinhaltet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der die voraussehbaren Bedürfnisse der gemeindlichen Entwicklung für den Zeitraum der künftigen ca. 15 Jahre in den Grundzügen darstellt. Es wird ein Planungsinstrument geschaffen, das die Entwicklungsmöglichkeiten und die Rahmenbedingungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der sich verändernden wirtschaftlichen und sozialen Einflussgrößen aufzeigt und geeignet ist, Einzelmaßnahmen der verschiedenen Fachplanungen aufeinander abzustimmen.

Gemäß der §§ 1 und 5 BauGB finden folgende Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Sicherheit und Gesundheit,
- die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen,
- die Bedürfnisse der Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft,
- die Belange des örtlichen und überörtlichen Verkehrs,
- die Belange des Umweltschutzes sowie der Natur- und Landschaftspflege,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Versorgung mit Medien sowie die Abfall- und Abwasserentsorgung.

Der Flächennutzungsplan dient somit dazu, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes den voraussehbaren Bedürfnissen entsprechend zu lenken und in den Grundzügen darzustellen. Er bildet die Grundlage für alle nachfolgenden, sachlichen und räumlichen Teilplanungen der Stadt Kröpelin, insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung, für sonstige städtebauliche Satzungen und für die Beurteilung von Bauvorhaben. Dabei ist der Flächennutzungsplan nicht als ein statisches, unveränderbares Planungsinstrument zu verstehen. Er hat sich vielmehr geänderten Planungsabsichten anzupassen, sofern diese mit den gemeindlichen Zielen übereinstimmen.

1.2 RECHTSCHARAKTER

Der Flächennutzungsplan wirkt sich auf die bestehende Grundstücksnutzung und die Eigentumsverhältnisse nicht aus. Er ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes, der die beabsichtigten Arten der Bodennutzung ankündigt.

Der Flächennutzungsplan ist nicht für den einzelnen Bürger, jedoch für die Gemeinde und die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, soweit diese den Inhalten nicht widersprochen haben, bindend.

Rechte, wie etwa auf die Erlangung einer Baugenehmigung, sind aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht herzuleiten. Die sich hieraus entwickelnden Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne (§ 8 ff. BauGB) enthalten diese rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, nach deren Aussagen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu entscheiden ist.

Mittelbare Betroffenheit besteht für die Bürger in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit vom Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hier kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang zu. Sie dokumentieren den gemeindlichen Planungswillen über die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebietes. Sofern ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, ist es in der Regel nicht zulässig und damit nicht genehmigungsfähig.

Über die Darstellung von Konzentrationszonen im Außenbereich bzw. durch die Übernahme von Eignungsräumen kann z.B. die räumliche Lenkung der Ansiedlung privilegierter Vorhaben, wie zum Beispiel von Windkraftanlagen, erfolgen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile betreffend, stellen die Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes jedoch keinen baurechtlichen Tatbestand dar. Die Baugesetzgebung geht zunächst von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Innenbereiches aus. Die Feststellung über die Einhaltung des Gebotes zum Einfügen eines Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung erfolgt ausschließlich aufgrund der tatsächlich vorgefundenen Verhältnisse.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen dokumentieren jedoch die Zielstellungen der Gemeinde und bilden die Grundlage für weiterführende Planungen.

1.3 PLANUNGSANLASS

Zur Stadt Kröpelin gehören seit dem 13. Juni 2004 die Ortsteile Altenhagen, Klein Nienhagen, Klein Siemen, Schmadebeck, Groß Siemen, Einhusen, Jennewitz, Diedrichshagen, Wichmannsdorf, Horst, Hundehagen, Boldenshagen, Brusow, Detershagen, Hanshagen und Parchow-Ausbau.

Schon am 1. Juli 1950 wurden die bis dahin eigenständigen Gemeinden Brusow und Detershagen in das Stadtgebiet eingegliedert. Am 13. Juni 2004 kamen Altenhagen, Jennewitz und Schmadebeck hinzu. Bis zum 13. Juni 2004 war die Stadt Mitglied und Sitz des Amtes Kröpelin.

Bis heute existiert nur für das Gebiet der ehemals selbstständigen Gemeinde Jennewitz ein wirksamer Flächennutzungsplan. Dieser wurde 2001 beschlossen und gilt für die heutigen Kröpeliner Ortsteile Jennewitz, Wichmannsdorf, Diedrichshagen und Boldenshagen als räumlicher Teilflächennutzungsplan fort. Dieser bildete die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 2 in Jennewitz sowie die Satzungen nach § 34 BauGB in Diedrichshagen und Wichmannsdorf. Während die städtebaulichen Entwicklungsziele in Diedrichshagen und Wichmannsdorf weitgehend verwirklicht wurden, ging in Ortsteil Jennewitz lediglich ein erster Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 2 in die Realisierung. Eine größere Sondergebietsfläche im Nordosten der Ortslage, für die eine touristische Nutzung vorgesehen war, konnte bisher aus verschiedenen Gründen nicht entwickelt werden.

Insgesamt gesehen verfügt die Stadt Kröpelin derzeit über keine entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption für den Hauptort und den Großteil ihrer Ortsteile. Bebauungspläne wurden in der Vergangenheit nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach dieser Regelung kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Dieses planungsrechtliche Instrument kann aus heutiger Sicht nur noch bedingt angewendet werden. Infrage kommen hier höchstens noch kleinere Entwicklungsflächen im Bestand, wie der Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnpark Wismarsche Straße“, der weitgehend Flächen umfasst, die in der Vergangenheit schon zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt wurden.

In den letzten Jahren ist in der Stadt jedoch ein erheblicher Nachfragedruck bzgl. neuer Wohnbauflächen und Gewerbebestände entstanden. Dies liegt zum einen an der aus vielfältigen Gründen insgesamt stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland in fast allen Sektoren (Eigenheime, Mietwohnungen, altersgerechte Wohnungen) und zum anderen an der Besonderheit im Stadtgebiet, dass größere Entwicklungsflächen, für die bereits Bebauungspläne existierten, nicht oder nur in einem begrenzten Umfang erschlossen werden konnten. Zu nennen sind hier insbesondere der Bauungsplan Nr. 2 in Jennewitz und der Bebauungsplan Nr. 8 „Quaddelbarg“ von 1999. Die Stadt hatte sich hier zwei Jahrzehnte lang intensiv um die Mobilisierung dieser planungsrechtlich vorbereiteten Entwicklungsflächen bemüht, aktuell befindet sich das Baugebiet Quaddelbarg endlich in der Realisierungsphase.

Der Flächennutzungsplan soll weiterhin neue Impulse setzen. Die Gewerbeflächenpotenziale im Bestand sind nunmehr erschöpft. Die Stadt benötigt außerdem zusätzliche Gemeinbedarfsflächen für den wieder stark angestiegenen Bedarf an Schul- und Kita-Plätzen. Eine weitere Zielsetzung ist die verstärkte Bereitstellung von Flächen für Photovoltaik-Anlagen im Rahmen der Energiewende.

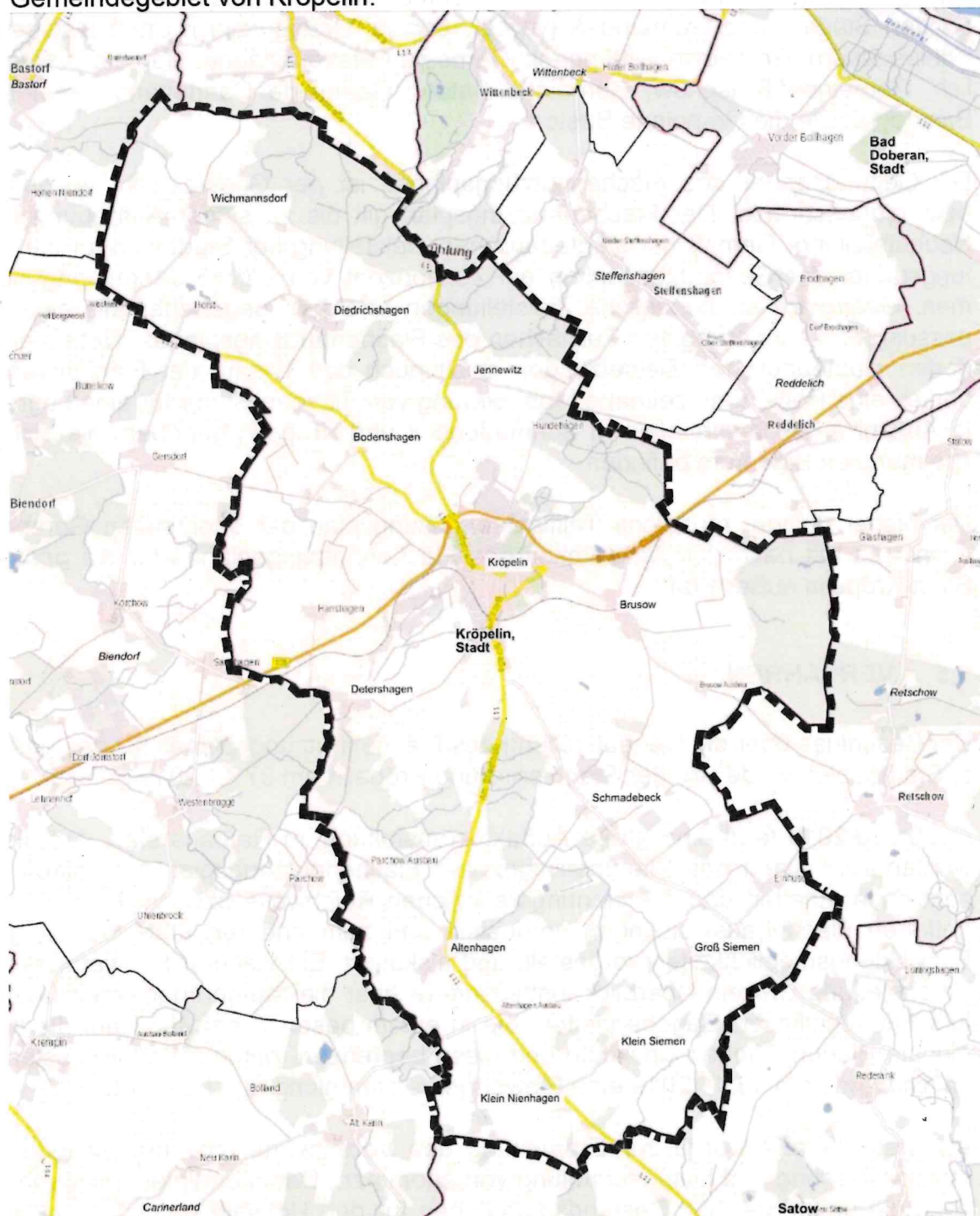
Aus den o.g. Gründen soll mit dem Flächennutzungsplan ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung von Baulandpotenzialen, insbesondere für die Bereiche Wohnen, Gewerbe und regenerative Energieerzeugung, geschaffen werden.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgabe des Aufstellungsverfahrens ist sowohl die Prüfung vorhandener Potentiale für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung als auch die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Im Ergebnis steht die Formulierung der Zielstellung für die mittel- und langfristige Entwicklung und die Bereitstellung ausreichender, städtebaulich geordneter Flächenpotentiale. Dabei werden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Bürger in das Verfahren mit eingebunden.

1.4 GELTUNGSBEREICH UND GELTUNGSDAUER

Gemeindegebiet von Kröpelin:



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

Die Stadt Kröpelin, gelegen im 2011 neu gebildeten Landkreis Rostock (im ehemaligen Landkreis Bad Doberan), bildet eine selbständig verwaltete, politische Einheit. Das Gemeindegebiet liegt im mecklenburgischen Hügelland und weist den Charakter einer landwirtschaftlich geprägten Flächengemeinde auf. Das Mittelzentrum Bad Doberan und die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum befinden sich im Osten, die Hansestadt Wismar im Westen, die Kleinstadt Bützow im Süden und die Kreisstadt Güstrow im Südosten.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich gemäß § 5 BauGB auf das gesamte Gemeindegebiet, dass eine Fläche von ca. 6.800 ha umfasst.

Das Stadtgebiet wird begrenzt durch die gemeinsamen Gemeindegrenzen mit folgenden Städten und Gemeinden (von Norden im Uhrzeigersinn): Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Gemeinde Wittenbeck, Gemeinde Steffenshagen, Gemeinde Reddelich, Gemeinde Retschow, Gemeinde Satow, Gemeinde Carinerland, Gemeinde Biendorf sowie die Gemeinde Bastorf.

Die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes ist per Gesetz nicht festgesetzt bzw. eingeschränkt. Der Flächennutzungsplan gilt bis zu seiner Aufhebung oder Neuaufstellung. Gemäß der städtebaulichen Zielstellung der Stadt wird für die Geltungsdauer der Gesamtkonzeption ein Zeithorizont von ca. 15 Jahren angenommen. Geänderte städtebauliche Zielstellungen erfordern gegebenenfalls eine Anpassung bzw. Änderung von Teilflächen des Flächennutzungsplanes. Neben geänderten städtebaulichen Zielsetzungen spielt auch das Thema der Flächenverfügbarkeit eine Rolle. Eine zeitnahe Mobilisierung von Flächen ist nur für eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten in Schmadebeck und Kröpelin gegeben, die sich im kommunalen Eigentum befinden.

Der bisher gültige, räumliche Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Jennewitz tritt nach der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt Kröpelin außer Kraft.

1.5 VERFAHREN

Der Beschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet wurde von der Stadtvertretung Kröpelin am 07.11.2019 gefasst.

Am 01.10.2019 fand eine große Auftaktveranstaltung im Rathaus statt. Auf dieser wurden zum einen das Planungsinstrument Flächennutzungsplan mit seinen wesentlichen Inhalten und der planungsrechtlichen Reichweite bzw. Wirkung der getroffenen Flächenausweisungen vorgestellt und zum anderen erste beispielhafte Entwicklungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert. Ein weiterer Schwerpunkt der Veranstaltung war ein Überblick insbesondere über die raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten, die in einem besonderen Maße auf die kommunale Planungshoheit einwirken und diese begrenzen. Mit leicht angepassten Inhalten wurde am 13.11.2019 eine Einwohnerversammlung durchgeführt.

Als erster Schritt wurde zur Erarbeitung des Vorentwurfs eine umfassende Bestandserfassung und Datensammlung vorgenommen. Dabei erfolgten insbesondere auch die umfangreichen Bestandsaufnahmen für den Umweltbericht. Zur weiteren Konkretisierung der Ziele und zur Bestandsaufnahme der besonderen Situation in

den Ortsteilen wurden weitere kleinere Veranstaltungen in den Ortsteilvertretungen durchgeführt. Außerdem wurden alle B-Pläne sowie Innenbereichs- und Abrundungssatzungen ausgewertet und die Planungen auf Ihre Aktualität hin überprüft.

Ein erster gemeindeinterner Vorentwurf wurde erstellt und im Rahmen einer Sitzung des Bauausschusses am 21.09.2020 beraten. Der Schwerpunkt lag dabei zunächst auf der Darstellung der Bauflächen, d.h. der vorhandenen, bebauten Gebiete und der geplanten bzw. möglichen Wohnbauflächen, Gewerbegebiete, Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen. Eine weitere Abstimmungsrunde bei der Stadt fand vor der endgültigen Erarbeitung des Vorentwurfs am 22.10.2020 statt.

Die Arbeits- und Beratungsergebnisse sind anschließend in den Vorentwurf eingeflossen, der, nach nochmaliger Vorstellung im Bauausschuss und der Gemeindevertretung, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt wurde. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Inhaltliche Schwerpunkte waren dabei die Umwidmung von Kleingartenflächen in Kröpelin für Wohnbau- und Gemeinbedarfszwecke sowie die vorgesehene Erweiterung des Campingplatzes in Diedrichshagen. Die nördliche Erweiterungsfläche für den Campingplatz wird aufgrund der Stellungnahmen nunmehr als gemischte Baufläche (M) für Wohnen und nicht störendes Gewerbe ausgewiesen. Die Erweiterung entfällt somit. Weiterhin wurde die gewerbliche Baufläche an der nördlichen Brusower Allee teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen, da sich hier in einer signifikanten Größenordnung Wohnnutzungen befinden. Ebenfalls aufgrund eines Hinweises aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Detershagen ein Teil der Wohnbauflächen in ein Dörfliches Wohngebiet umgewandelt. Betroffen ist der Bereich des ehemaligen Gutsanlage, in dem noch Tierhaltung und ein „Therapiehof“ vorhanden sind. Darüber hinaus wurden kleinere Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen, die die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berühren.

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich insbesondere folgende Themenschwerpunkte bzw. Ergebnisse:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock stellt bezüglich des Gesamtplanes folgendes fest: „Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass der FNP der Stadt Kröpelin in wesentlichen Teilen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.“
- Es bestehen jedoch noch raumordnerische Bedenken bezüglich des Umfangs der vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklung.
- Flächenausweisungen widersprechen teilweise dem Ziel der Raumordnung, bedeutsame Böden zu schützen (Bodenwerte größer 50). Betroffen sind ins-

- besondere die Gewerbeflächenausweisung im Westen und der Wohnbauflächenschwerpunkt im Osten.
- Bezüglich der Flächenentwicklung W1 und W2 (Brusower Weg) werden die raumordnerischen Bedenken (Zusammenwachsen der Ortschaften) teilweise zurückgestellt, wenn eine deutliche Siedlungszäsur erhalten bleibt. Die Siedlungserweiterung ist auch aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und die einzige mögliche Erweiterungsoption.
 - Die Wohnbauflächenausweisungen in Altenhagen (Umnutzung der Stallanlagen hinter dem Gutshaus), Schmadebeck (Wohnbauflächenerweiterung westlich der Satower Straße, W9 östlich des Technikstützpunktes) und die Siedlungserweiterung in Einhusen werden nicht befürwortet.
 - Mit der gewerblichen Flächenausweisung in Kröpelin-West schafft die Stadt eine angemessene Flächenreserve. Gegen die gewerbliche Flächenausweisung in Kröpelin-Ost werden dagegen Bedenken geäußert.
 - Das Vorranggebiet für Windenergieanlagen (Nr. 115) bei Brusow ist mittlerweile rechtskräftig und muss daher nachrichtlich in den F-Plan aufgenommen werden.
 - Das Ferienhausgebiet in Jennewitz liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“. Die Flächenausweisung wird daher abgelehnt. Die Erschließung des SO-Gebietes ist derzeit nicht gesichert.
 - Im Bereich der Wohnbauflächen in Kröpelin-Ost ist die Trink- und Schmutzwassererschließung grundsätzlich möglich. Die Niederschlagswasserentsorgung unterliegt besonderen Schwierigkeiten. Die Kapazität für die Schmutzwasserentsorgung ist begrenzt. Investive Maßnahmen sind notwendig.
 - Die Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet sind teilweise nicht mehr in der Lage, weiteres Niederschlagswasser aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Stadtbach (Gewässer 1/8). Davon sind fast alle Entwicklungsflächen betroffen.

Die Stadt Kröpelin hat sich mit den im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen mehrfach in den kommunalen Gremien und allen Ortsbeiräten beraten und diese abgewogen. Im Ergebnis wurde der Vorentwurf an zahlreichen Stellen geändert und ergänzt. In einem ersten Schritt wurden die zukünftigen Wohneinheiten von rund 520 auf 420 reduziert. Schwerpunktmäßig wurden dabei Wohnbauflächen in den Ortsteilen und im Hauptort reduziert.

Diesbezüglich erfolgte auch eine Beratung im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock am 10.08.2022 zusammen mit dem Landkreis Rostock. Dabei wurde deutlich gemacht, dass – aufgrund neuester Wohnbedarfsprognosen – im Entwurf immer noch erheblich zu viele Wohnbauflächen ausgewiesen worden sind. Daher wurde die Anzahl möglicher Wohneinheiten im vorliegenden Entwurf nochmals um mehr als die Hälfte - von 420 auf 185 - reduziert. Die größten Flächenreduzierungen ergaben sich im Bereich des ursprünglich vorgesehen Entwicklungsschwerpunktes Kröpelin-Ost. Des Weiteren ist die Entwicklung einer 2,2 ha großen Wohnbaufläche im Bereich der Kleingartenanlage „Poggendieck“ nicht mehr Bestandteil des Entwurfs.

In Kröpelin wurde die Gewerbefläche östlich der Ortslage herausgenommen, da hier erhebliche Bedenken bzgl. des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zum Umfang der Gewerbeflächen insgesamt bestanden. Eine weitere Gewerbefläche

wurde in eine Grünfläche umgewidmet. Insgesamt wurden die Gewerbeflächen um rund 27 ha reduziert.

Seit der Erarbeitung des Vorentwurfes hat das Thema regenerative Energien/ Energieversorgung nochmal deutlich an Bedeutung gewonnen. Aus diesem Grund wurden im Entwurf insgesamt 103 ha als Sondergebiete für Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Am 23.02.2023 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Vom 17.04.2023 bis zum 19.05.2023 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nachdem bereits nach der frühzeitigen Beteiligung wesentliche Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, mussten aufgrund der Stellungnahmen aus der formalen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine wesentlichen Änderungen an den überwiegenden Teilen Planung vorgenommen werden.

Allerdings werden zwei Bereiche aus der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan herausgenommen. Es handelt sich um das Ferienhausgebiet in Jennewitz (SO 1) sowie das Gewerbegebiet GE 1 und das angrenzende Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (SO 3) an der Rostocker Straße in Kröpelin.

Das Ferienhausgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“. Eine Herauslösung aus der Schutzgebietsverordnung wird bisher von der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt und wurde im Verfahren auch nicht in Aussicht gestellt.

Die angestrebte Einzelhandelsentwicklung an der Rostocker Straße entspricht zurzeit nicht den Zielen der Raumordnung.

Die entgegenstehenden Belange für die genannten Bereiche können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Auf der anderen Seite hält die Stadt in beiden Fällen an ihren ursprünglichen Entwicklungszielen fest. Da Lösungen nicht kurzfristig zu erwarten sind, hat sich die Stadt entschieden, die Bereiche zunächst aus dem abschließenden Beschluss auszuklammern, um das Flächennutzungsplanverfahren insgesamt zum Abschluss zu bringen.

Eine weitere Änderung betrifft das ursprünglich ausgewiesene Dorfgebiet (MD) im Bereich der ehemaligen Gutsanlage in Groß Siemen. Die Fläche wird aufgrund der Stellungnahme des Landkreises nunmehr als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Weiterhin wurden nur einzelne, geringfügige Flächenanpassungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die Waldflächen.

1.6 ÜBERGEORDNETE GRUNDSÄTZE UND BINDUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181), und das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 9. Juni 2016 formuliert.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Kröpelin sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom August 2011 verankert. Die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes – Kapitel Energie – gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom Juni 2020 liegt zwar in der Endfassung vor, hat noch keine Rechtskraft erlangt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, gleichgültig in welchem Programm festgelegt (LEP, RREP), weisen die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Zusätzlich können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen die entsprechend regional bedeutsamen Erfordernisse festgelegt werden. Folglich gelten auch bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen Landesraumentwicklungsprogramm und Regionale Raumentwicklungsprogramme additiv. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm.

Kröpelin ist im RREP als **Grundzentrum** eingestuft, das eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des *zugeordneten Nahbereichs* mit Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten soll. Standort zentralörtlicher Einrichtungen und Funktionen ist der Gemeindehauptort. Der Nahbereich umfasst die Einwohner im Verflechtungsbereich in zumutbarer Entfernung zu Kröpelin. Der Nahbereich von Kröpelin stimmt dabei im Wesentlichen mit dem Gemeindegebiet überein.

Grundzentren sollen laut RREP einen städtischen Siedlungskern und mind. 2000 Einwohner sowie 5000 Einwohner im Nahbereich aufweisen. Außerdem sind 600 Beschäftigte, 300 Einpendler, eine Einzelhandelszentralität, eine Bankfiliale und eine ärztliche Versorgung als Kriterien genannt. Kröpelin erfüllt diese Voraussetzungen. Der weitere Ortskern stellt mit seinen Einzelhandelsbetrieben das Nahversorgungszentrum dar. Stadtverwaltung, Schule und Kindertagesstätten, Post, Polizei, Bank, Feuerwehr und Kirche finden sich hier. Ärzte und diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Spektrum.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Die Ziele (Z) sind dabei zwingend, ohne kommunalen Abwägungsspielraum, zu berücksichtigen:

Entwicklungsziele und Siedlungsentwicklung

Das LEP ordnet die Stadt Kröpelin der Raumkategorie *Ländlicher Raum* zu. Die *Ländlichen Räume* sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll zum Schutz von Flächen und Böden landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.
- In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist, oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Z)
- Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (Z)
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Z)
- Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sind die Zentralen Orte. (Z)
- Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z) Diese sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht

wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbe-
reiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich
beeinträchtigt werden. (Z)

- Durch die Bündelung von Infrastrukturen sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden.
- Der besonderen Attraktivität des küstennahen Raumes und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung soll durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – entsprochen werden.
- Im ländlichen Raum der Planungsregion sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden.

Sonstige Ziele und Grundsätze

- Die landwirtschaftliche Nutzung von Böden darf ab der Ackerwertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Ausnahme Flächen bis 5 ha Größe) (Z)

Im Entwicklungsbereich Kröpelin Ost sind die Wohnbauflächenausweisungen W 1 (B-Plan Nr. 15) und das Sondergebiet für den Einzelhandel betroffen. Hier ist die Notwendigkeit von Zielabweichungsverfahren zu prüfen.

Abb.: Wertzahlen über 50 im Entwicklungsbereich
Kröpelin Ost



Von der Ausweisung der Gewerbefläche GE 2 sind ebenfalls besonders geschützte landwirtschaftliche Böden betroffen. Aufgrund der Flächengröße muss hier eine Zielabweichung beantragt werden.

Abb.: Wertzahlen über 50 im Bereich der Gewerbeflächenausweisung Kröpelin West (GE 2)



- In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind im nördlichen und im südlichen Bereich des Stadtgebietes ausgewiesen (s. Umweltbericht). Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen schwerpunktmäßig in den Vorbehaltsgebieten umgesetzt werden. Diese Gebiete sollen für die Durchführung entsprechender Maßnahmen gesichert werden.
- Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.
- Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird. Das sind in der

Planungsregion u.a. die Bereiche der Kühlung und südlich von Bad Doberan und somit auch zumindest der nördliche Teilbereich des Stadtgebietes.

- In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (hier: Tourismusedentwicklungsraum) soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete für den hoctouristischen Küstenstreifen entwickelt werden. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.
- Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen.
- Zur Sicherung einer entwicklungsfähigen Landwirtschaft sollen bei raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden:
 - die Sicherung der Flächengrundlage der landwirtschaftlichen Betriebe,
 - die Erhaltung der Qualität und Eignung landwirtschaftlicher Flächen,
 - die Bestandssicherung und Erhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten auf landwirtschaftlichen Betriebsstandorten in Einzel- und Dorflagen.Das Stadtgebiet liegt nahezu flächendeckend in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Zur Erhöhung des Waldanteils in der Planungsregion sollen geeignete Flächen mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet werden. Vorzugsweise sollen bestehende Waldflächen vergrößert oder untereinander verbunden werden. Eingriffe und Belastungen, die die allgemeine Funktionsfähigkeit und die vielfältigen Funktionen der Wälder erheblich beeinträchtigen, sollen vermieden werden. Wald soll durch Verkehrs- und Versorgungstrassen nicht zerschnitten und durch Bodenabbau, Schadstoffeinträge oder durch Veränderungen der Grundwasserstände nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.
- In den Vorranggebieten Rohstoffsicherung hat die Gewinnung oberflächen-naher Rohstoffe Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen. Maßnahmen, die einem Rohstoffabbau entgegenstehen, sind nicht zulässig. (Z) In Kröpelin sind dies die Tagebaue nördlich der Ortslage Kröpelin (Kröpelin 2) und nordöstlich von Schmadebeck (Schmadebeck Hamelbarg). Eine westliche Erweiterung des Tagebaus in Kröpelin (Kröpelin 2 – Erweiterung) ist zusätzlich als Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen. Hier soll der langfristigen Sicherung und der Gewinnung von

auch für Ersatz und Erneuerung bereits bestehender Anlagen. Die Vorranggebiete haben damit zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten gemäß dem Raumordnungsgesetz. Innerhalb der Vorranggebiete für Windenergieanlagen sind andere Nutzungen nur dann zulässig, wenn sie die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen nicht ausschließen oder einschränken. (Z)

Am 1. Februar 2023 ist das neue „Windenergie-an-Land-Gesetz“ des Bundes in Kraft getreten. Es beinhaltet Vorgaben für die Länder zum Ausbau der Windenergie. Mecklenburg-Vorpommern muss bis 2032 2,1 % der Landesfläche als Windeignungsgebiete ausweisen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die Regionalen Raumentwicklungsprogramme überarbeitet werden. Es ist damit zu rechnen, dass auch im Stadtgebiet Kröpelins weitere Vorranggebiete ausgewiesen werden.

- Abweichend von den o.g. Festlegungen ist die Errichtung von Windenergieanlagen außerhalb der dafür festgelegten Vorranggebiete ausnahmsweise zulässig, wenn die Anlagen überwiegend der eigenen Stromversorgung des Betreibers oder der Erforschung und Erprobung der Windenergie-technik dienen, und wenn dies durch besondere Standortanforderungen begründet ist. (Z)
- In den Vorranggebieten für Windenergieanlagen Nr. 115 bis 130 sind die für eine Vermessung von Windenergieanlagen-Prototypen geeigneten Standorte ausschließlich für diesen Zweck zu nutzen. (Z)
- Großflächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen vorzugsweise auf solchen Flächen errichtet werden, die aufgrund einer Vornutzung oder Vorbelastung für andere Zwecke nur noch eingeschränkt nutzbar sind und keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder die Landwirtschaft haben. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, für Gewerbe und Industrie, Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensation und Entwicklung, Küsten- und Hochwasserschutz sowie Rohstoffsicherung, der landschaftlichen Freiräume und Rastplätze durchziehender Vögel sowie der Räume für die Erholung in Natur und Landschaft sollen keine großflächigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. (Z)

Das Sondergebiet für Photovoltaik in Schmadebeck widerspricht somit in großen Teilen den Zielen der Raumordnung. Im Rahmen der planerischen Umsetzung wurde daher ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Zu den wesentlichen Änderungen des EEG 2023 zählt allerdings die Erweiterung der Randstreifen entlang von Autobahnen und Schienenwegen von bisher 200 auf 500 Meter inkl. Wegfall des bisher gültigen 15-Meter-Korridors, die Überführung von Agri-PV Anlagen aus der Innovationsausschreibung in die reguläre Vergütung nach EEG. Es ist zu erwarten, ob die raumordnerischen Ziele zukünftig an die Regelungen der Förderkulisse angepasst werden.

1.7 PLANUNGSZIELE UND DEREN DARSTELLUNGEN

Die Flächennutzungsplanung soll der Vorbereitung und Steuerung von Vorhaben zum Ausbau der städtebaulichen Struktur sowie der Erhaltung und dem Schutz der naturräumlichen Struktur der Gemeinde dienen, um eine positive Entwicklung im Bezug auf die Lebensqualität und die Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner zu gewährleisten sowie die Erholungsqualität zu heben.

Aus den Leitzielen der übergeordneten Planungsinstrumente werden für Kröpelin folgende Entwicklungsziele abgeleitet:

- Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum, vorrangig in den Hauptorten,
- städtebaulich sinnvolle, verträgliche Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten bei Erhaltung einer geordneten Siedlungsabgrenzung,
- Erhalt der Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig,
- Erhalt und Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen,
- Verbesserung der Erholungsqualität, Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes,
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der Einrichtungen zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung durch die entsprechende Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen,
- der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft durch Ausweisung von Schutz- und Freihaltezonen und Ausgleichsflächen.

Für die Realisierung dieser Zielsetzungen werden für die einzelnen Räume unterschiedliche Gewichtungen zugrunde gelegt.

Aufgrund der Lage und Bedeutung des Kernortes Kröpelin als Grundzentrum ist die infrastrukturelle und bauliche Entwicklung vorrangig hier abzudecken. Weitere Entwicklungsschwerpunkte sollen in einem begrenzten Maße in den anderen Ortsteilen auf Grund der Lage im Raum (z.B. südlich der Kühlung) oder besonderer örtlicher Gegebenheiten (Umnutzung von Flächen) ermöglicht werden. Eine besondere Berücksichtigung sollen dabei die Hauptorte der ehemals selbstständigen Gemeinden Jennewitz, Altenhagen und auch Schmadebeck finden.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, Flächenausweisungen insgesamt so vorzunehmen, dass eine Zersiedelung der Landschaft weitgehend vermieden wird, die verkehrliche Anbindung von Neubauflächen gesichert ist und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Wohnnutzung soll in den kleineren Orten nur eine angemessene Siedlungsentwicklung, die sich am Eigenbedarf orientiert, geplant werden.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine differenzierte Ausweisung von Bauflächen, die durch den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert sind. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Baugebiete sind im Rahmen der auf den Flächennutzungsplan aufbauenden, verbindlichen Bauleitplanungen je nach Lage der Flächen und den aus dem Bestand herzuleitenden Anforderungen festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan stellt zum einen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen gem. § 1(1) BauNVO) dar. Durch diese Vorgehensweise wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen aufgezeigt. Die Gemeinde behält dabei den Handlungsspielraum, detaillierte Zielbestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung zu verlegen.

Zum anderen erfolgt die Darstellung von Flächen bereits nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete gem. § 1(2) BauNVO) für die Bereiche, deren Zweckbestimmung und Art der Nutzung bereits klar definierbar sind.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen auf der Grundlage der amtlichen digitalen Topografischen Karte im Maßstab 1:10000 (Landesvermessungsamt, 2020).

Zur Methodik der Flächendarstellungen:

Im Anhang der Begründung (Anlage 1; Blätter 1 – 14) befinden sich Vergrößerungen der Darstellungen der Ortschaften im Maßstab 1:5000, um eine bessere Lesbarkeit der Planzeichnung zu gewährleisten. Insofern ist die Anlage Bestandteil der Planzeichnung und als Teil 2 der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Plan selbst trägt die Bezeichnung „Planzeichnung - Teil 1“.

II GEMEINDESTRUKTUR / BESTANDSERFASSUNG UND ANALYSE

2.1 NATURRÄUMLICHE SITUATION

Zur Bestandsaufnahme der naturräumlichen Situation wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan ist.

2.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die folgende Darstellung ist fast unverändert, aber gekürzt einer Abhandlung von Steffi Brüning entnommen (<https://www.stadt-kroepelin.de/kroepelin/geschichte/>).

Nachweisbar wird die Existenz einer Siedlung im heutigen Kröpelin ab dem Jahr 500 n. Chr., als das Volk der Wenden in ganz Mecklenburg-Vorpommern ansässig wurde. Ungefähr 600 Jahre lang lebten die Wenden, heute meist West- oder auch Elbslawen genannt, in Kröpelin. An die Wenden erinnert, neben Familiennamen wie

z.B. Wendt, der Stadtname. 1177 als „Crapelin“ bezeichnet, tauchte 1250 der Name „Cropelin“ auf, dann „Cropolin“, „Cröplin“ und schlussendlich „Kröpelin“. Die Bedeutung des Namens wird äußerst unterschiedlich aufgefasst. Einige leiten Kröpelin vom wendischen Wort „krepelice“ – Wachtel ab. Andere beziehen den Namen auf die wendische Familie „Kropola“. Die Sage vom Krüppel, der das heutige Stadtgebiet umrundet und sich damit zu Eigen gemacht hat, stammt aus der Zeit, in der die Herleitung des ursprünglichen Namens nicht mehr geläufig war. So bezog man „Kröpelin“ auf „Krüppel“, was letztlich den Niederschlag im Wappen Kröpelins fand.

Etwa 1160 starb der Wendenfürst Niklot, daraufhin herrschte der Sachsenherzog Heinrich der Löwe über Mecklenburg. Durch den Herrschaftswechsel besiedelten die ersten Deutschen das Land. Heinrich der Löwe versuchte, seine Herrschaft in Mecklenburg durch diese Siedler zu erhalten. Einwohner Frieslands, Hollands und Westfalens kamen dem Aufruf Heinrichs des Löwen nach und besiedelten das vom Krieg mitgenommene Mecklenburg. So kam es, dass auch Kröpelin 1177 bereits von Deutschen besetzt war. Die Namen Westendorf, Westphal und andere erinnern immer noch an diese Besiedlung.

Im Jahr 1186 entstand dann bereits die erste Kirche und Pfarre Kröpelins. Von dieser Kirche ist heute leider keine Spur mehr vorhanden. Bekannt ist aber, dass es ein einfaches Holzgebäude war. Die Kirche und Pfarre waren dem Kloster von Doberan unterstellt. Durch diesen Umstand kamen den Kröpeliner Geistlichen sehr viele Rechte und vor allem Schutz zu. So durften die Mönche und Geschäftsleute der Klosterdörfer zollfreien Handel treiben und gegen nur geringe Abgaben auf dem Markt zu Rostock ein- und verkaufen. Ab 1209 gehörte Kröpelin dann aus ungeklärten Gründen nicht mehr zum Klosterbesitz Doberans.

1229 fiel das Dorf Kröpelin an die Herrschaft Rostock. Da Kröpelin zu dieser Zeit äußerst wohlhabend war, erhob der Rostocker Herrscher Heinrich Borwin III. Kröpelin bald zur Stadt. Wann genau Kröpelin das Stadtrecht erhielt, ist heute nicht mehr zu sagen. Die erste Urkunde, in der Kröpelin als Stadt betitelt wurde, ist aus dem Jahr 1250. Da die Stadt sehr langgestreckt war, konnte sie sich nie, von Mauern umgeben, schützen.

Weiterhin sind hier die großen Brände der Jahre 1377, 1560, 1580, 1738 und 1774 zu nennen. Die mit Stroh gedeckten Häuser der Stadt waren ein leichtes Opfer für die Flammen und so brannte mehrmals nahezu das ganze Stadtgebiet ab. Die heute üblichen Versicherungen oder Feuerwehren waren damals noch nicht vorhanden, die Brände ruinierten also mehrmals die Existenz der Kröpeliner. Das Feuer des Jahres 1580 wird als erstes ausführlich vom Rat beschrieben. Durch dieses Feuer sind nahezu alle Gebäude vernichtet worden. Lediglich fünf Häuser und die Kirche fielen den Flammen nicht zum Opfer. Das nächste große Feuer brannte im Jahre 1738. Innerhalb von zwei Stunden wurden 92 Wohnhäuser zerstört, nur 14-16 blieben verschont. Der gesamte Schaden des Feuers wurde vom Bürgermeister und Rat auf etwa eine Tonne Gold geschätzt.

In den nächsten Jahren versuchten die Bewohner alles, um ihre Stadt wieder aufzubauen, doch bereits im Jahr 1774 brach der nächste Brand aus. Innerhalb weniger Stunden standen 90 Wohnhäuser, 27 Scheunen und etwa 270 Backhäuser in Flammen. Dank helfender Hände aus der ganzen Umgebung gelang es den Kröpelinern, ihre Stadt abermals aufzubauen. Hilfe zum Bau neuer Häuser wurde jedoch nur bei der Einhaltung bestimmter Bauvorschriften bewilligt, so dass ein Brand nicht

mehr allzu leicht entfachen konnte. Am 11. Juli 1788 wurde schließlich feierlich das neue Rathaus seiner Bestimmung übergeben.

Die heutige Rostocker bzw. Wismarsche Straße war die so genannte „Hauptgasse“. Die meisten anderen Straßen oder Wege besaßen keine Namen. Die Hauptgasse war seit dem 17. Jh. an beiden Seiten mit Häusern bebaut und vermutlich schon gepflastert. Auf alle anderen Straßen traf das nicht zu. Die Wohnhäuser Kröpelins waren nicht regelmäßig angeordnet. Vielmehr lagen sie, wie in Bauerndörfern, im Hintergrund des Hofes. Die Höfe waren von der Straße durch Zäune oder Hecken getrennt. Fast alle Gebäude der Stadt waren Giebelhäuser, deren Giebel gleichschenklige Dreiecke bildeten. Ausnahmslos jedes Haus war von Fachwerk. Die Kirche war das einzige Gebäude aus Stein. Direkt hinter den Wohnhäusern befanden sich Scheunen und Ställe, die mit Stroh gedeckt wurden. Sowohl von außen als auch von innen waren die Häuser eher schmucklos und bescheiden eingerichtet. 1690 sollen in Kröpelin ungefähr 415 Menschen gewohnt haben. Nach dem letzten Brand im Jahr 1774 durften die Häuser rund um den Markt nur noch zweistöckig und ohne Strohdach erbaut werden. Für die Vorstadt hingegen galten diese Vorschriften nicht, so dass sie ihr ursprüngliches Aussehen weitgehend behielten. Die letzten Strohdächer wurden hier erst 1874 ersetzt. Ab dem Jahr 1793 wurden, durch eine landesherrliche Verordnung, weitere Häuser gebaut. Die meisten Straßen wiesen neben Häusern zumeist Gärten oder Freiflächen auf. Diese sollten verschwinden. So wuchs die Zahl der Gebäude und Einwohner Kröpelins bis zum Jahr 1856 auf 354 Häuser und 2170 Einwohner an. 1932 hatte Kröpelin schließlich 2500 Einwohner.

Im 19. Jahrhundert verwandelte sich die Stadt langsam in das, was wir heute als Kröpelin kennen: Zahlreiche Bäcker und Schlachter siedelten sich an, vor allem waren es aber die Schuster, für die Kröpelin weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt war. 1867 zählten 135 eingetragene Schuster zur Bevölkerung Kröpelins. Über die Jahrhunderte hinweg waren auch die Mühlen fester Bestandteil der Stadt. 1871 mahlten in Kröpelin drei städtische Mühlen.

1906 wurde das Wahrzeichen, die „versenkbare Mühle“ errichtet. Viele Reisende erfreuten und erfreuen sich noch heute über das Phänomen. 1912 wurde Kröpelin an das Stromnetz angeschlossen.

Noch im Jahr 1945 nahm die örtliche Schule wieder ihre Tätigkeit auf.

Eine große Veränderung war der Beginn der Bodenreform. Das Land ehemaliger Nazis wurde enteignet, auch andere Bauernhöfe wurden unter Neubauern aufgeteilt. 1948 waren ca. die Hälfte der Einwohner Flüchtlinge und Vertriebene aus dem Osten. Die Einwohnerzahl schoss so von 2623 auf 4681 Bürger in die Höhe.

Nach dem Wahlsieg der SED setzte sich die Umgestaltung Deutschlands fort. Das Land Mecklenburg existierte nicht mehr, Kröpelin wurde in den Ostsee-Bezirk Rostock im Kreis Bad Doberan aufgenommen. Im Juni 1974 zählte Kröpelin 4596 Einwohner.

Nach der politischen Wende 1989 ging die Zahl der Arbeitsplätze stark zurück. Die Genossenschaften schlossen ihre Pforten, die Kinderbetreuungsstätten wurden zusammengelegt, Betriebe mussten schließen. Schrittweise wurde Kröpelin modernisiert. 1994 zeigte sich das Rathaus im neuen Glanz. Auch der Marktplatz und die umstehenden Gebäude durchliefen Renovierungsarbeiten, um der Stadt ein neues Antlitz zu verleihen. Ein Jahr später eröffnete das Alten- und Pflegeheim der AWO auf dem Wedenberg. Kurz darauf wurde die geforderte Umgehungsstraße der B 105 fertig gestellt. Gebäude und Straßen wurden aufwendig saniert. An der

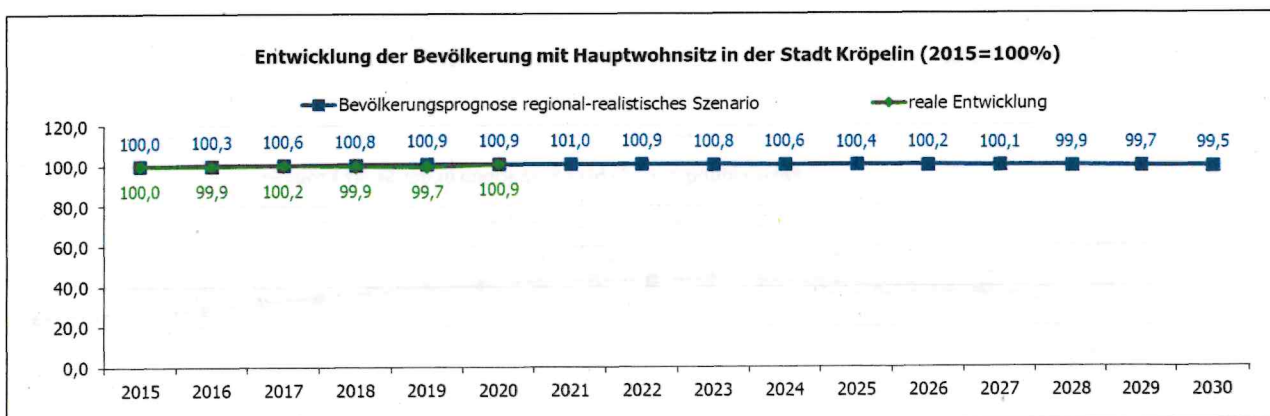
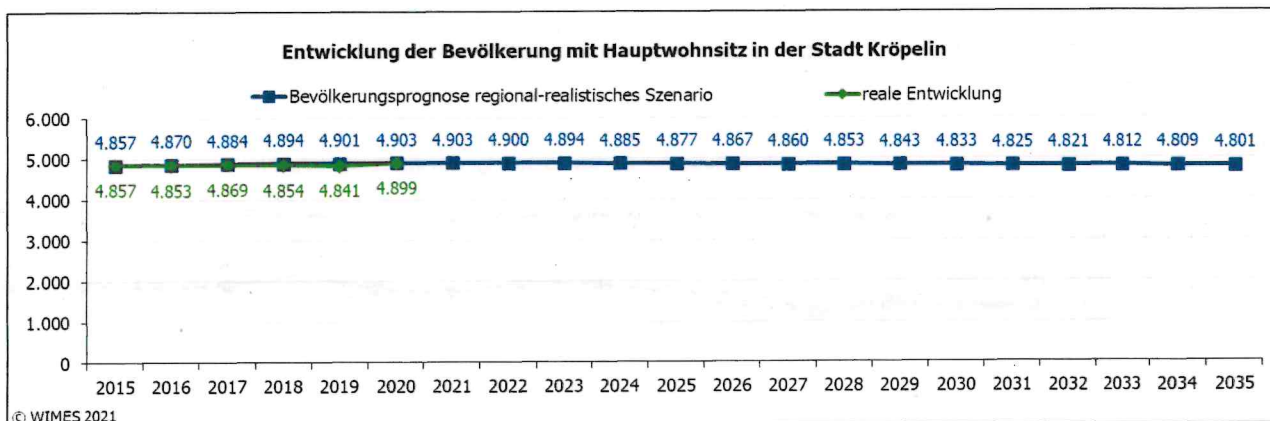
Haupt- und Realschule in der Schulstraße öffnete 1998 eine neu gebaute Turnhalle und bietet seitdem dem Kröpeliner Sportverein genügend Raum. Die beiden Kirchengelände wurden ebenfalls verschönert. An der katholischen Kirche entstand 1998 ein neues Pfarrhaus, die Kirche selbst wurde farbindroh gestaltet. Auch die evangelisch-lutherische Kirche besitzt seit 2000 ein neues Pfarrhaus und Gemeindezentrum. An die bekannten und erfolgreichen Schuster unserer Stadt erinnert seit 1999 ein Schusterdenkmal am Pferdemarkt.

2.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

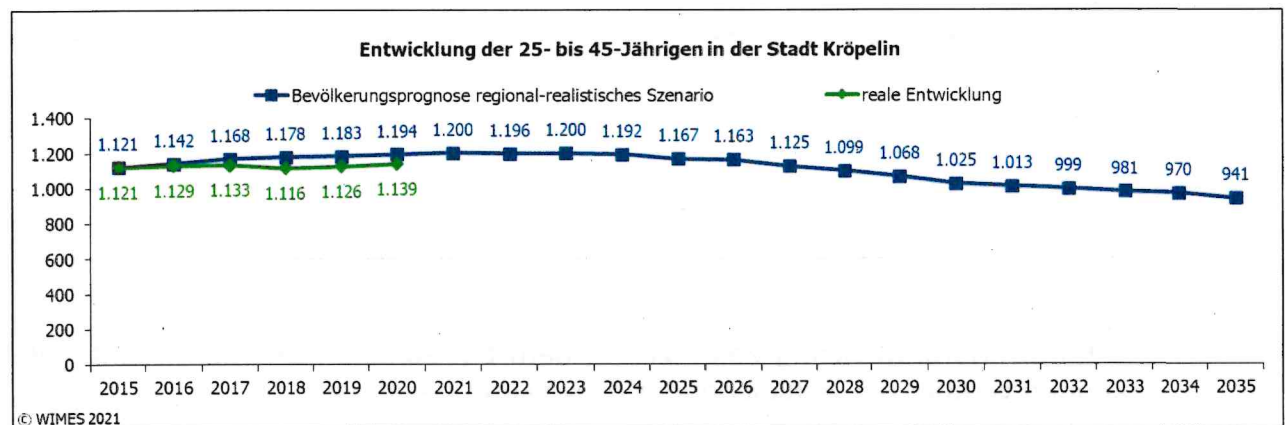
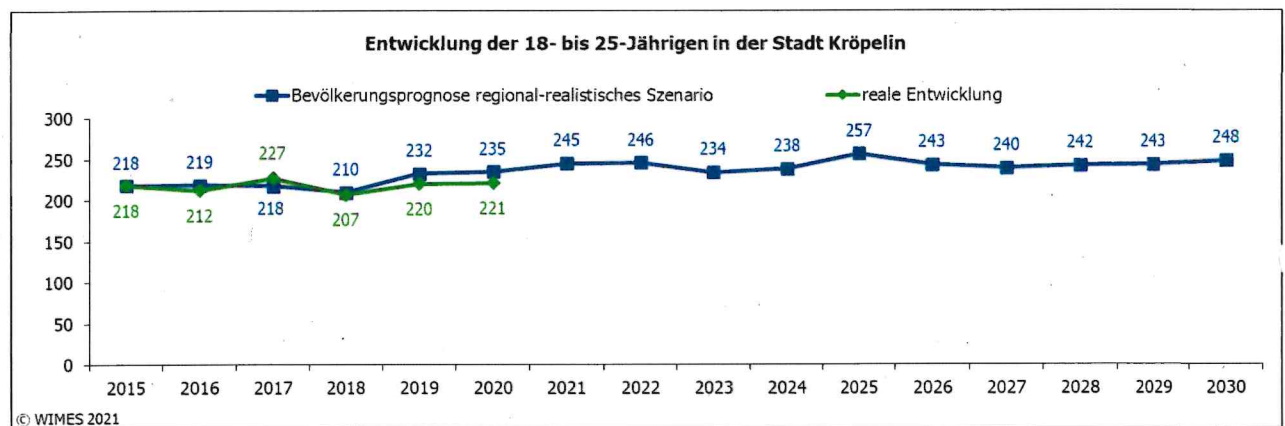
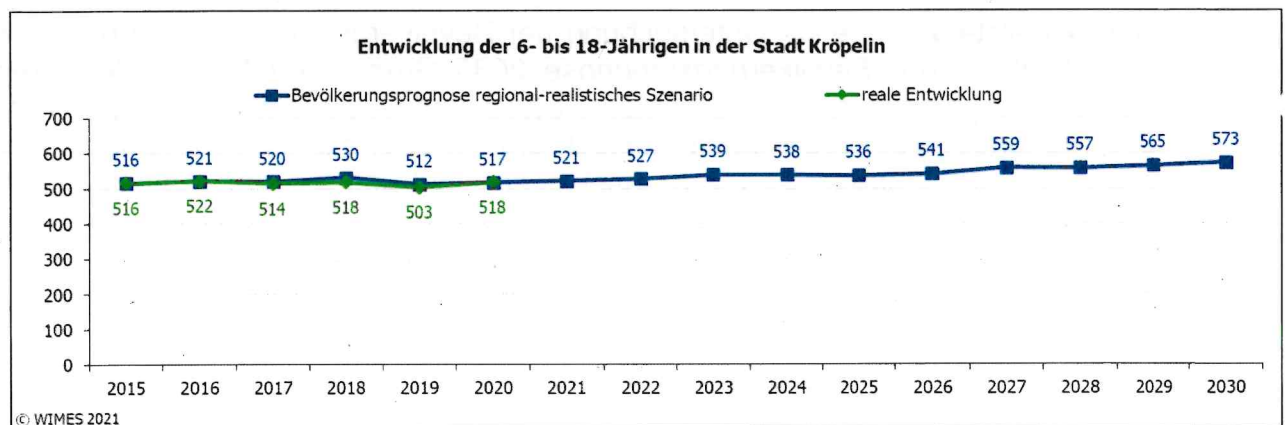
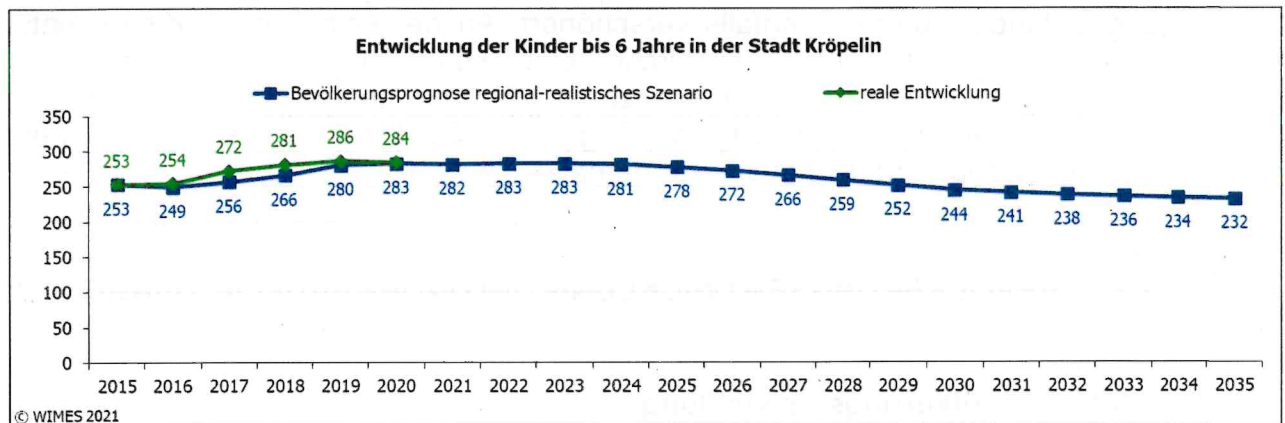
Die aktuellste vorliegende Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung u.a. in Kröpelin liegt mit der *Bevölkerungsprognose 2030 Grund- und Mittelzentren Region Rostock* vor, die von der Firma *Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung* im Auftrag des Planungsverbandes Region Rostock erarbeitet und 2017 veröffentlicht wurde. Die Bevölkerungsprognose wurde 2021 aktualisiert und bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben.

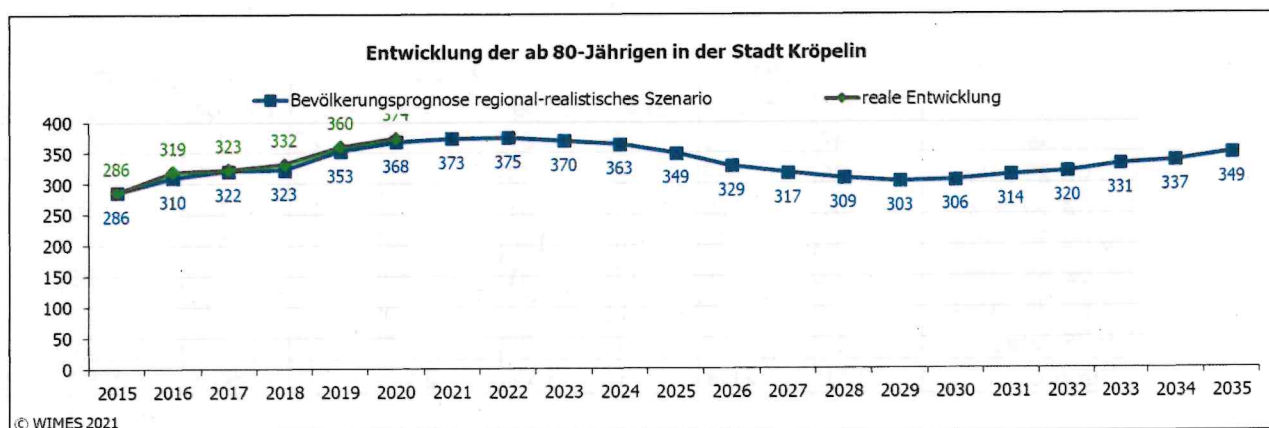
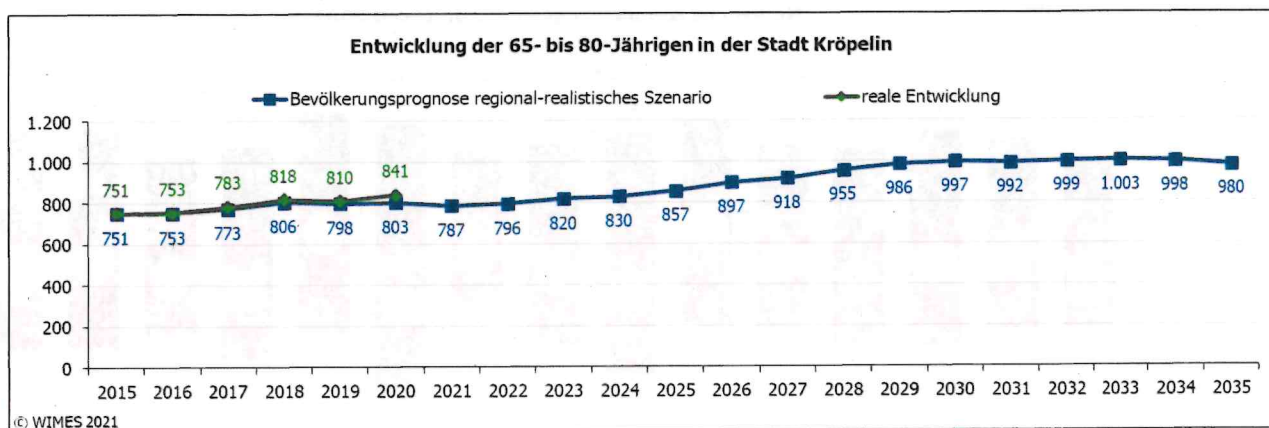
Die folgenden Abbildungen sind der Fortschreibung entnommen.



Die Einwohnerentwicklung zeigt sich in dem betrachteten Zeitraum recht stabil. Zu erkennen ist aber ein „schleichender“ Bevölkerungsverlust.

Aufgeschlüsselt nach Altersgruppen stellt sich die Situation wie Folgt dar:



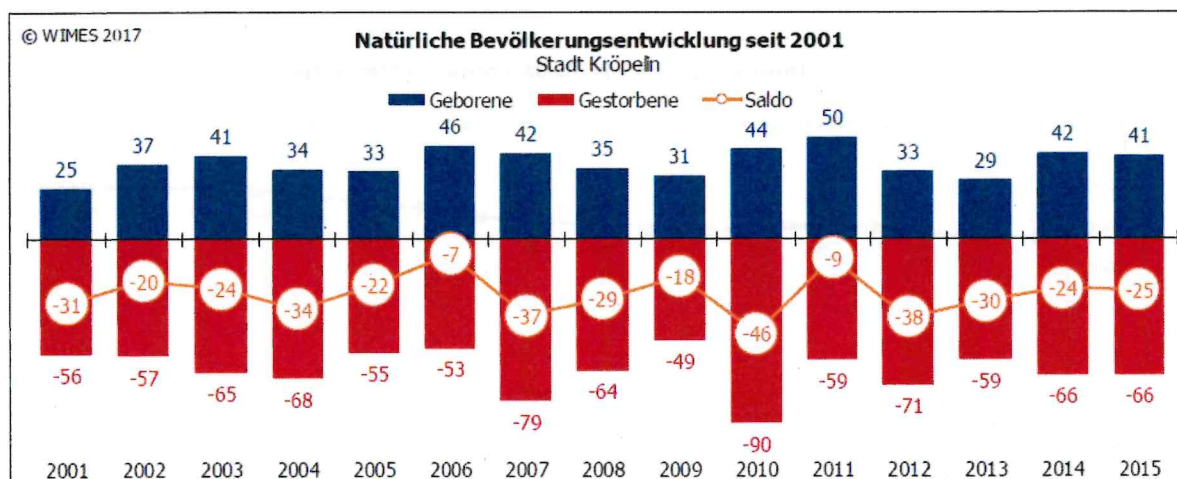


Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Bevölkerungsverluste besonders auf die Altersgruppe zwischen 15 und 25 Jahren konzentriert. Zurückgeführt wird dies insbesondere auf die Abwanderung zu Ausbildungszwecken und die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre.

Prozentuale Entwicklung nach Altersgruppen (Wimes, 2021)

	2021	2035
bis 6 Jahre	5,7	4,8
6 bis 18 Jahre	10,6	12,0
18 bis 25 Jahre	5,0	5,1
25 bis 45 Jahre	24,5	19,6
45 bis 65 Jahre	30,5	30,8
65 bis 80 Jahre	16,0	20,4
80 Jahre und älter	7,6	7,3

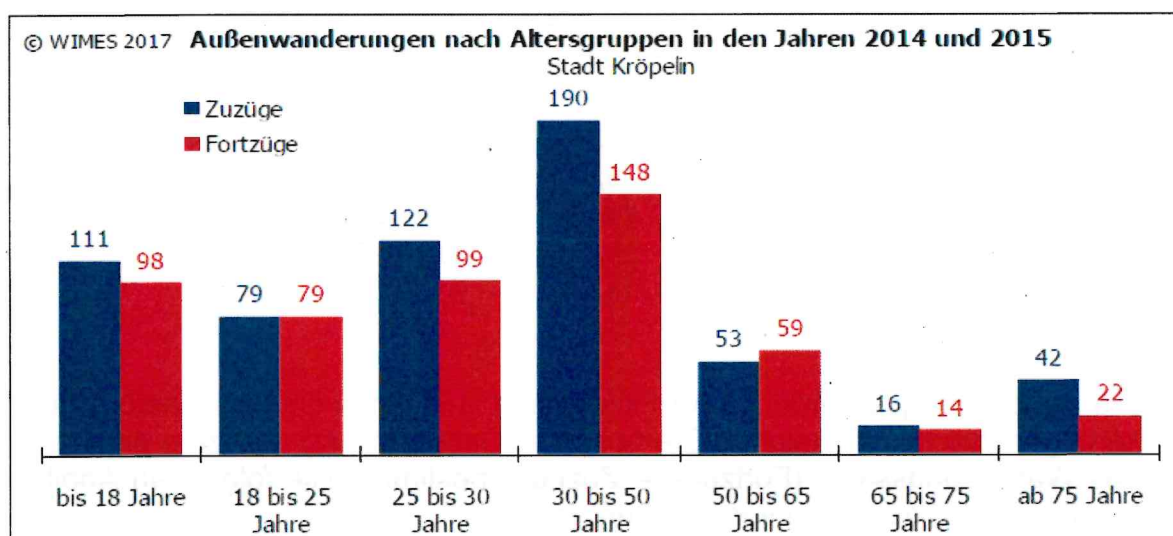
Die Bevölkerungsentwicklung wird insgesamt zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Relation Sterbezahl – Geburtenzahl) und zum anderen durch das Wanderungssaldo (Fortzüge – Zuzüge) bestimmt. Die folgenden Abbildungen wurden der Wimesstudie von 2017 entnommen.



	2014			2015			gesamt		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 18 Jahre	44	53	-9	67	45	22	111	98	13
18 bis 25 Jahre	36	44	-8	43	35	8	79	79	0
25 bis 30 Jahre	61	50	11	61	49	12	122	99	23
30 bis 50 Jahre	90	70	20	100	78	22	190	148	42
50 bis 65 Jahre	22	29	-7	31	30	1	53	59	-6
65 bis 75 Jahre	3	8	-5	13	6	7	16	14	2
ab 75 Jahre	15	14	1	27	8	19	42	22	20
Summe	271	268	3	342	251	91	613	519	94

Die Verluste in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung konnten somit durch Zuwanderungsüberschüsse bisher teilweise ausgeglichen werden.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch die altersmäßige Zusammensetzung der Wanderungsbewegungen.



Hier zeigt sich ein deutlicher „Peak“ bzgl. der Zuwanderung von über 75-Jährigen. Dies spricht dafür, dass die Infrastrukturausstattung von Grundzentren (soziale und medizinische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten) von älteren Menschen stark nachgefragt werden.

2.3.2 Wohnbauflächenbedarf

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose wurde im Auftrag des Planungsverbandes Region Rostock eine Wohnbedarfsprognose bis 2037 für den Nahbereich Kröpelin erstellt. Der Nahbereich umfasst neben dem Hauptort die Ortsteile und Dörfer der Stadt Kröpelin.

Nahbereich Kröpelin		Realentwicklung		Prognose		
Regional-realistisches Szenario	Realwert 2012	Realwerte 2020	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2037	Veränderung zu 2020
Einwohner (Hauptwohnsitz)	4.855	4.899	4.877	4.833	4.783	-116
Einwohner (Nebenwohnsitz)	169	217	220	220	220	3
Einwohner Heime/Einrichtungen	80	80	80	80	80	0
Einwohner gesamt*	4.944	5.036	5.017	4.973	4.923	-113

*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2012	Realwerte 2020	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2037	Veränderung zu 2020
Annahme I	2,08	2,03	2,01	2,00	1,98	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	2.382	2.486	2.496	2.487	2.486	0
Annahme II	2,08	2,03	1,98	1,96	1,93	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	2.382	2.486	2.534	2.537	2.551	65
Annahme III	2,08	2,03	1,96	1,93	1,90	-0,13
wohnungsnachfragende Haushalte	2.382	2.486	2.560	2.577	2.591	105

Auf der Grundlage der „Annahme III“ wird ein Bedarf von 105 Wohneinheiten ermittelt. Dieser steht in einem deutlichen Widerspruch zu den im Vorentwurf ausgewiesenen potenziellen Wohneinheiten. Aufgrund der räumlichen Lage in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft der Ostseegemeinden, insbesondere zur Stadt Ostseebad Kühlungsborn, und dem raumordnerischen Ziel der Entlastung des Küstenraumes wurde im Rahmen der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und dem Landkreis vom 10.08.2022 ein erhöhter Entwicklungsbedarf von bis zu 200 Wohneinheiten ermöglicht, wenn dieser weiter begründet wird. Dieser höhere Bedarf lässt sich insbesondere aufgrund von zwei Faktoren ableiten:

Die Stadt Kröpelin kann geeignete Wohnbauflächen für die angrenzenden Tourismusgemeinden anbieten. Die Nachfrage nach günstigeren Wohngrundstücken und Mietwohnungen kann in den Tourismusgemeinden aufgrund der überwiegend hochpreisigen Angebotsstruktur auf dem Immobilienmarkt nur sehr schwer erfüllt werden. Dies trifft in einem besonderen Maße auf die Situation in der unmittelbar angrenzenden Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu. Der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Kröpelin geht somit teilweise über den eigenen Nahbereich hinaus.

Ein weiterer wichtiger Faktor für einen erweiterten Bedarf an Wohnbauflächenausweisungen liegt darin begründet, dass die Stadt Kröpelin nur in einem begrenzten Maße eine eigene Flächenbevorratung gewährleisten kann. Die hat sich in der Vergangenheit insbesondere im Hauptort als signifikantes Entwicklungshemmnis erwiesen. So ist der Bebauungsplan Nr. 8 „Quaddelbarg“ seit 1999 rechtskräftig, aber erst seit 2021 in der Erschließungsphase. Ansonsten sind bisher eher kleinteilige Erschließungsmaßnahmen realisiert worden. Die Stadt geht vor diesem Hintergrund

davon aus, dass die neuen Wohnbauflächen nicht vollständig in dem Betrachtungszeitraum bis 2037 entwickelt werden können. Dazu kommen ökonomische Fragen der Erschließung und Finanzierung sowie technische und politische Unsicherheiten bezüglich der Energieversorgung, die zurzeit auf ein verzögertes Baulanderschließungsszenario schließen lassen. Sowohl das Eigentum an den betroffenen Flächen als auch die potenzielle Erschließung und Vermarktung liegen überwiegend in privaten Händen, sodass die Stadt, außer durch die Schaffung von Baurecht, nur einen begrenzten Einfluss auf die Realisierung der im Flächennutzungsplan abgebildeten Entwicklungsziele hat.

Auch wenn aktuell in der Praxis eine Hinwendung zum Mietwohnungsbau zu erkennen ist, ist es nicht gesichert, dass sich diese Tendenz zukünftig verfestigt. Da eine Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen besteht, wird die Stadt prüfen, wie im Rahmen der Baugebietsentwicklung eine stärkere rechtliche Bindung erreicht werden kann (z.B. Errichtung von Wohnungen mit Mietpreisbindungen). Die Durchsetzung von einem hohen Anteil von Mietwohnungen in den Baugebieten würde aus Sicht der Stadt auch den zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten gegenüber der Bedarfsprognose 2037 stützen.

Die Bevölkerungsprognose geht von einer stärkeren Zunahme der über 65-jährigen Einwohner aus. Daraus leitet sich ein wachsender Bedarf an altersgerechten/betreuten Wohnungen ab. Diese Wohnformen sind in Kröpelin noch unterrepräsentiert.

Ein weiterer Nachfragebereich mit Relevanz für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sind die Zweit- und Ferienwohnungen. Bei einer anhaltend hohen Nachfrage sind die Potenziale in den Ostseegemeinden überwiegend erschöpft, sodass eine Verlagerung in die sog. „2. Reihe“ zukünftig eine Rolle spielen wird. Eine Anerkennung als Tourismusort nach dem Kurortgesetz ist für Kröpelin bereits erfolgt. Dies setzt nochmal einen deutlichen Anreiz für eine stärkere touristische Entwicklung in der Stadt Kröpelin. Die daraus folgenden Mehrbedarfe an spezifischen Wohneinheiten werden im Rahmen der Wohnbauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan mit abgebildet, bedürfen jedoch einer Feinsteuerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Stadt Kröpelin hat für die neu geplanten Wohnbauflächenausweisungen im Entwurf überschlägig rund 185 Wohneinheiten ermittelt. Im Vorentwurf war noch ein Potenzial von rund 525 Wohneinheiten dargestellt.

Die Leerstände bewegen sich mit rund 35 Wohneinheiten (2022) im üblichen statistischen Rahmen.

Auf die Flächenpotenziale im Bestand (§ 34 BauGB) wird in den Darstellungen zu den einzelnen Ortslagen eingegangen.

2.4 WIRTSCHAFT UND ARBEITSPLATZSITUATION

Aufgrund der vollzogenen Umstrukturierung der Wirtschaft durch die politische Wende auf dem Gebiet der ehemaligen DDR, insbesondere auch in der Landwirtschaft, sind die Arbeitsplätze in diesem traditionellen Erwerbszweig in Kröpelin sehr

stark zurückgegangen. Somit ist das Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet für die Bevölkerung nunmehr immer noch unzureichend. Ein großer Teil der Beschäftigten pendelt daher zur Arbeit v.a. nach Rostock und in die angrenzenden Tourismusräume.

Die landwirtschaftliche Beschäftigung hat sich aufgrund des heute hohen Mechanisierungsgrades auf einem niedrigen Niveau eingependelt und stabilisiert.

Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in der Ortslage Kröpelin sollen weitere Arbeitsplatzangebote im verarbeitenden und Dienstleistungsgewerbe geschaffen werden. Dazu hat die Stadt einen grundsätzlich geeigneten, größeren Standort identifiziert und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Der Ausbau der Infrastruktur ist eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung von Landwirtschaft, Handel, Gewerbe und Dienstleistung und somit für die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation in Kröpelin. Im Vordergrund steht dabei die Schaffung neuer Wohnstandorte in allen Nachfragesektoren und ein entsprechender, bedarfsgerechter Ausbau der sozialen Infrastruktur.

III STÄDTEBAULICHE AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNG

3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND NUTZUNGEN

3.1.1 Die Ortsteile und deren Dörfer

In den Dörfern und teilweise auch im Hauptort, der Stadt Kröpelin, ist allgemein die historisch gewachsene Mischung aus Landwirtschaft, Handwerksbetrieben, Kleingewerbe und Wohnen in den vorhandenen Siedlungsstrukturen zwar noch gut abzulesen. Insbesondere aufgrund der stark zurückgegangenen Beschäftigungszahlen in der Landwirtschaft hat sich ab den 1990er Jahren jedoch ein signifikanter Strukturwandel vor allem in den Dörfern ergeben. Die landwirtschaftliche Nutzung als Haupterwerb oder durch Unternehmen spielt zunehmend eine untergeordnete Rolle. Viele, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude sind inzwischen umgenutzt, liegen brach oder werden nur teilweise noch genutzt. Bei den letzteren Fällen tritt zum Teil eine erhebliche ortsbildstörende Wirkung auf. In anderen Fällen wäre eine geordnete Nachnutzung sinnvoll. Dort, wo sich schon meist kleingewerbliche Nutzungen angesiedelt haben, sind oft städtebauliche Spannungen erkennbar.

Auch in den dörflichen Ortslagen ist heute die Wohnnutzung die dominierende Nutzungsart. Im touristisch interessanten nördlichen Bereich hat daneben die touristische Nutzung schon einen signifikanten Stellenwert mit einer hohen Anzahl an Wochenend- und Ferienhäusern erlangt. Hier soll es zukünftig eine weitere, punktuelle Erweiterung der „touristischen Hinterlandnutzung“ zum Ostseebad Kühlungsborn für die Bereiche Camping, Ferienhäuser und Radtourismus geben (Kühlung). Für die übrigen Ortschaften stehen die Bestandssicherung und Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs im Vordergrund. Ziel ist es, Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur zu stabilisieren und die verbliebenen Arbeitsplätze sowie Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen zu erhalten und gegebenenfalls bedarfsgerecht auszubauen.

In den historischen Teilen der Ortschaften befinden sich ortstypische Gebäude und städtebauliche Gegebenheiten, die den jeweiligen Charakter der Ortschaften bestimmen. Umnutzung und bauliche Verdichtung sollen daher immer möglichst behutsam erfolgen. Für die einzelnen Dörfer liegen je nach Lage und Bestandssituation unterschiedliche Voraussetzungen und daraus resultierende Chancen und Ziele vor.

Einen besonderen Stellenwert haben nach wie vor die Hauptorte der ehemaligen Gemeinden Jennewitz, Altenhagen und Schmadebeck. Insbesondere in Jennewitz und Altenhagen soll eine gewisse, wenn auch begrenzte, Entwicklungsmöglichkeit erhalten bzw. gegeben werden.

Mit den geplanten Flächenausweisungen sollen insbesondere die bisherigen Nutzungen abgedeckt, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Landwirtschaftliche Betriebe, Arbeitsstätten im Bereich der Veredlungswirtschaft sowie wenig störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollen erhalten, bzw. deren Ausbau und Neuansiedlung ermöglicht und gefördert werden. Auch Tourismus und Naherholung sollen bei der weiteren Entwicklung der Dörfer eine Rolle spielen. Im Fokus stehen hierbei insbesondere die größtenteils gut erhaltenen Gutshäuser und Parks und der Ausbau von Wegeverbindungen.

Für die bauliche Entwicklung sind die in den Innenbereichen vorhandenen Baulücken und Arrondierungsflächen sowie die in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bzw. Arealen vorhandenen Potentiale zu nutzen. In Einzelfällen, insbesondere zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungswege, sollen auch in den kleineren Ortsteilen geringfügige Siedlungserweiterungen auf abrundenden Bauflächen vollzogen werden.

Dort wo in den Dörfern die bauliche Struktur von ehemaligen bzw. bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandorten dominiert wird, werden gemischte Bauflächen dargestellt, um neben der Wohnnutzung auch landwirtschaftliche Haupt- und Nebennutzungen, Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe insbesondere zur Nutzung der alten landwirtschaftlichen Bausubstanz zu ermöglichen und damit dörfliche Mischstrukturen zu erhalten bzw. zu fördern. In den zukünftig als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen können neben der Wohnnutzung auch nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Kleintier- und Hobbytierhaltung und Beherbergungseinrichtungen bestehen.

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Hauptortes weist insgesamt eine typische kleinstädtische Prägung mit dem Schwerpunkt der Wohnfunktion auf. In Randbereichen ist jedoch auch hier die ehemals dominierende Rolle der Landwirtschaft und zugehöriger gewerblicher Einrichtungen noch gut erkennbar. Nördlich der Ortslage und im Gewerbegebiet an der Wismarschen Straße sind größere Betriebsstandorte erhalten.

Die Entwicklung in Bezug auf eine konzentrierte Wohnnutzung soll sich im Wesentlichen auf den Hauptort Kröpelin und teilweise auf die Ortslagen Jennewitz und Altenhagen beschränken. Jedoch ist auch hier im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte sicherzustellen, dass sich die Baugebiete in das jeweilige Dorfbild einfügen und eine angemessene landschaftsräumliche Einbindung erfolgt.

Die Aktivierung ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäudevolumens im Innenbereich für gewerbliche Zwecke soll in den Ortsteilen aber auch Binnenentwicklungen ermöglichen, die Arbeitsplätze schaffen und die Nachfrage nach Wohnungsbaukapazitäten steigern können. Dafür geeignete Bestandsflächen werden daher zukünftig als Bauflächen dargestellt. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll sich im Wesentlichen an den Standorten vollziehen, wo sich der Bestand bereits verfestigt hat oder die über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügen.

Um die Attraktivität der Orte als Wohnstätte zu steigern, sind auch die Qualität der technischen Infrastruktur und das jeweilige Ortsbild weiter zu verbessern. Dies wird sich auch positiv auf eine gewünschte sanfte touristische Entwicklung auswirken.

3.1.2 Die Ortslagen der Stadt Kröpelin

Der zentrale Ort Kröpelin (Anlage 1, Blätter 6.1/6.2)

Kröpelin als Hauptort der Gemeinde und Grundzentrum für die umliegende Region beherbergt die Verwaltung der Gemeinde und dient mit seinen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen der Versorgung der insgesamt 16 Ortschaften.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt von einem deutlich erkennbaren, kleinstädtischen Kern, der sich entlang der Strandstraße, der Hauptstraße und der Rostocker Straße in Ost-West-Richtung erstreckt. Markantes Zentrum des Ortes ist dabei der Markt mit Rathaus und Versorgungseinrichtungen. Auch die Kirche ist diesem Bereich zuzuordnen. Endpunkte dieser zentralen Achse bilden der Pferdemarkt im Westen und der Einzelhandelsstandort mit zwei Lebensmittelmärkten im Osten.

Der engere Bereich des Ortszentrum wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier ist eine sehr kleinräumige Mischung aus Wohngebäuden, kleinen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, das Rathaus und auch ein Ostrockmuseum vorhanden. Der Bereich am zentralen Parkplatz, der sich nordöstlich unmittelbar an den eigentlichen Ortskern anschließt, stellt in einem begrenzten Maße ein Erweiterungsbzw. Ergänzungspotential dar. Ziel ist hier im Wesentlichen eine gemischte Randbebauung um den Parkplatz herum auf bisher untergenutzten Flächen bzw. auf dem Standort der Garagenanlage.

Die übrigen innerörtlichen Flächen sind fast ausschließlich durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Bereiche mit Geschosswohnungsbau befinden sich lediglich im Süden an der Schulstraße und im Norden an der Straße des Friedens.

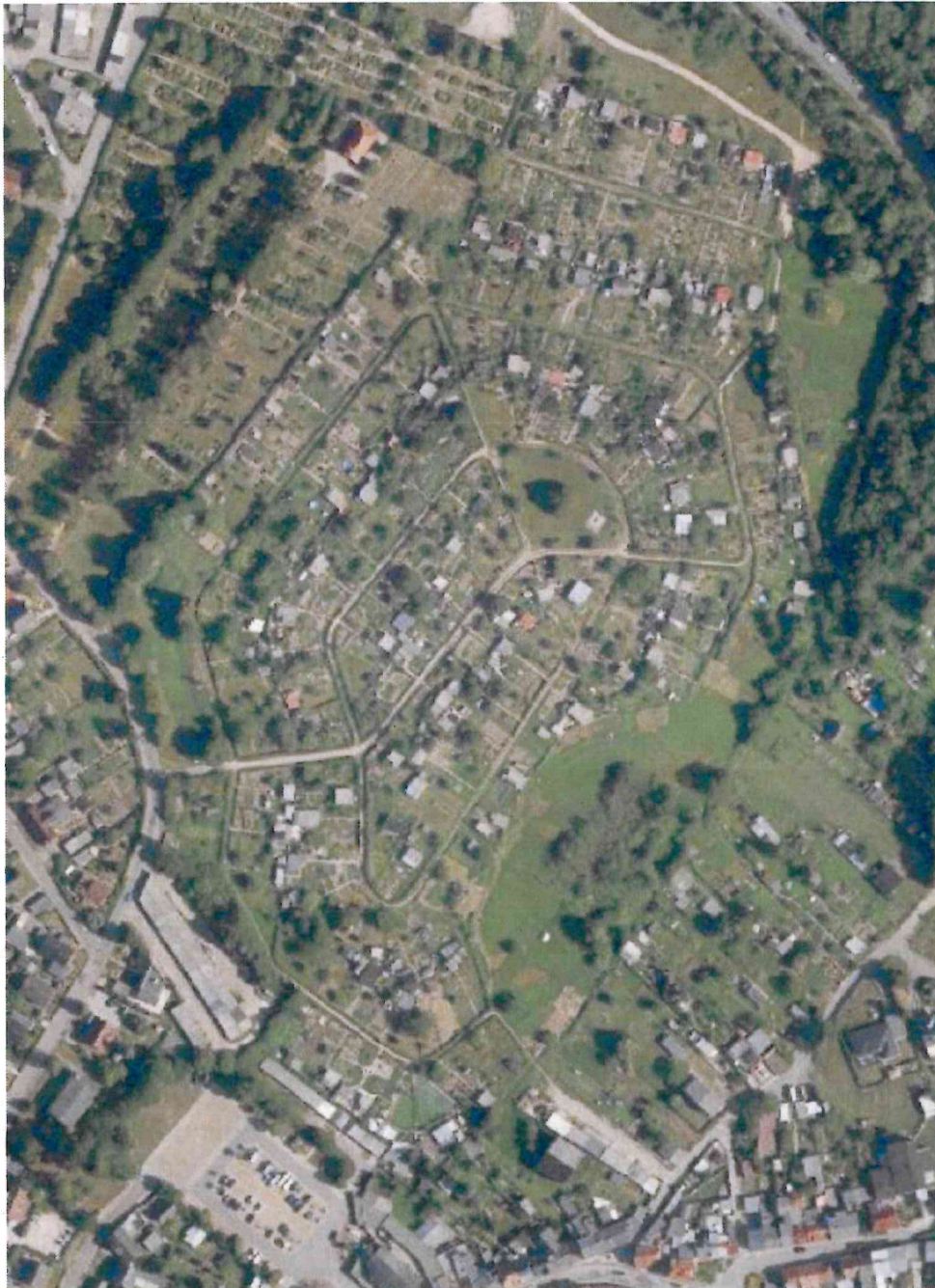
Insgesamt gibt es kaum noch vorhandene Potenziale für eine Wohnbaulandentwicklung im Bestand. Zum einen sollen die oft noch vorhanden großen Grundstücksfreiflächen, die zumeist noch gärtnerisch genutzt werden, erhalten werden. Zum anderen sind Wohnbauflächen überwiegend durch sehr schmale Straßen erschlossen, die keinen weiteren Verkehr aufnehmen können. Dadurch würden auch durch punktuelle Wohnbauflächenerweiterungen meist wesentliche Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen entstehen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung von Standorten für die angestrebte Wohnbau-

flächenentwicklung im zentralen Ort wurden im Wesentlichen drei Teilräume betrachtet:

Wohnbauflächen

a) Kleingartenanlage zwischen Umgehungsstraße und Ortszentrum



Quelle aller Luftbilder: © GeoBasis DE/M-V 2020

Die Kleingartenanlage umfasst eine Fläche von rund 6 ha und schließt unmittelbar nordöstlich an das Ortszentrum an. Die verkehrliche Erschließung ist über das Parkplatzgelände und die Dammstraße (Nebenerschließung, problematische Höhenverhältnisse) gesichert. Als Restriktionen für die Gebietsentwicklung sind hier insbesondere die Lärmbelastung durch die nördlich liegende Umgehungsstraße und

die Baugrundverhältnisse in Richtung der östlich angrenzenden Niederungsflächen zu beachten. Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten ist die Fläche grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.

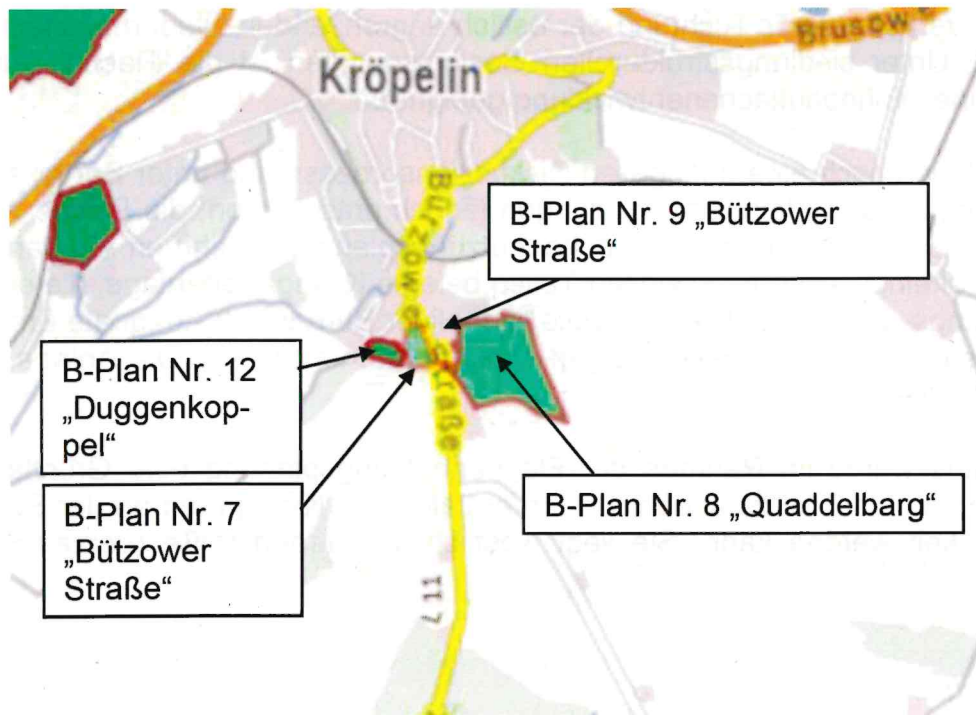
Die Stadt hat sich nach einem längeren Diskussionsprozess und unter Berücksichtigung der langjährigen Kleingartennutzungen jedoch entschieden, die Fläche nicht mehr als Entwicklungsfläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Es handelt sich um eine alteingesessene, in weiten Teilen belegte Kleingartenanlage, die einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für viele Kröpelineer Bürger hat. Adäquate Ersatzflächen stehen nicht in dem notwendigen Umfang zur Verfügung. Die Anlage soll daher erhalten bleiben.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Grünfläche ausgewiesen, die als Ersatzstandort für den entfallenden Kleingarten an der Schulstraße entwickelt werden kann. Sie liegt westlich der Strandstraße (derzeit Reitplatz).

b) Entwicklungsbereich Kröpelin Süd



Ende der 1990er Jahre war es das städtebauliche Ziel der Stadt, südlich der Bahnlinie Wismar-Rostock, an der Bützower Straße, einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung zu bilden. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde eine Reihe von Bebauungsplänen aufgestellt.



Rechtskräftige Bebauungspläne an der Bützower Straße/Kröpelin Süd
(©Bau- und Planungsportal M-V, 2021)

Die Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 12 umfassen kleinere Siedlungserweiterungen westlich der Bützower Straße, die auch erschlossen und bebaut wurden. Ein größeres Neubaugebiet war dagegen östlich der Bützower Straße geplant. Hier wurden der Bebauungsplan Nr. 8 „Quaddelbarg“ (5,6 ha) bis 1999 aufgestellt. Das Baugebiet wird zurzeit unter Berücksichtigung einer zukünftigen Einbeziehung des Geländes des vorhandenen Technikstützpunktes (Umnutzung, Fläche W 3) erschlossen.

Westlich der Bützower Straße wird eine kleinere Ergänzung des Wohngebiets an der Duggenkoppel (Fläche W 5, 1,2 ha) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hier besteht allerdings aufgrund der angrenzenden Waldfläche nur ein geringes Entwicklungspotenzial, da der Waldabstand von 30 m eingehalten werden muss.

Eine weitere Entwicklung im südlichen Bereich wäre nur unter erheblichen Aufwendungen für eine Erweiterung des technischen Erschließungssystems, insbesondere bezüglich der Abwasserentsorgung, möglich. Daher werden keine weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen.

c) Entwicklungsbereich Kröpelin Ost/Brusower Weg

Aufgrund der räumlichen Begrenzung der Wohnbauflächenentwicklung im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage Kröpelin durch die Umgehungsstraße/B 105 im Norden und die Bahnstrecke Wismar-Rostock im Süden sowie dem vorhandenen Gewerbeschwerpunkt im Westen ist eine Wohnbauflächenentwicklung lediglich in Richtung Osten möglich. Dieser Entwicklungsschwerpunkt bildet somit auch einen zentralen Baustein der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung in der Ortslage Kröpelin. Der Entwicklungsbereich wird im Westen durch das Wohngebiet „Am Sil-



berberg" (B-Plan Nr. 6) und den Einzelhandelsstandort an der B 105, im Norden durch die B 105, im Osten durch Ackerflächen sowie den Brusower Weg im Süden begrenzt.

Das Entwicklungskonzept sieht eine eingeschränkte Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung entlang der Rostocker Straße vor. Dabei soll der jetzige Einzelhandelsstandort auf eine unmittelbar östlich angrenzende Fläche verlagert werden. Auslöser ist hier, dass eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes im bestehenden Gebäudekomplex nicht möglich ist. Aufgrund der zukünftigen Großflächigkeit des Einzelhandels wird ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Der bisherige Standort wird in ein Gewerbegebiet umgewidmet. Durch die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung wird die Nahversorgungsfunktion des Standortes deutlich gestärkt.

Die noch im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes enthaltene gewerbliche Flächenentwicklung in östlicher Richtung, mit Anschluss an den bestehenden Standort an der Brusower Allee entfällt. Damit wird ein bandartiges Zusammenwachsen der Ortslagen entlang der B 105 verhindert.

Weiterhin wurde die gewerbliche Baufläche an der nördlichen Brusower Allee als gemischte Baufläche ausgewiesen, da sich hier in einer signifikanten Größenordnung auch Wohnnutzungen befinden.

Am östlichen Ortsrand von Kröpelin ist eine Wohnbauflächenentwicklung vorgese-

hen (B-Plan Nr. 15 in Aufstellung). Eine Entwicklung südlich des Brusower Weges ist aufgrund der topografischen Verhältnisse problematisch. Daher wird diese auf eine straßenbegleitende Bebauung beschränkt (zu Fläche 1).

Aufgrund der Größe des Bereichs, aber auch wegen des hohen Erschließungsaufwandes, waren im Vorentwurf zwei getrennte Wohnbauflächen dargestellt. Die Fläche 1 umfasste rund 7,6 ha. Die größere Fläche 2 umfasste rund 12 ha. Durch diese wurde der Entwicklungsbereich bis Brusow erfasst. Aufgrund der eingangs genannten, überhöhten Ausweisung von Wohnbauflächen entfällt jedoch die Erweiterungsfläche 2 aus dem Vorentwurf komplett.

Insgesamt ist es absehbar, dass der Entwicklungsbereich Kröpelin Ost der einzige Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung im Hauptort Kröpelin ist, der eine vergleichsweise kurzfristige Entwicklungsperspektive aufweist. Der Entwicklungsbereich Kröpelin Ost ist geeignet, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb des B-Plans Nr. 15 abzudecken. Am Siedlungsrand ist eine breite Grünstäur zur offenen Landschaft in Richtung Brusow vorgesehen.

Gewerbliche Bauflächen

Mit dem Gewerbegebiet Köpelin West und den Gewerbeflächen an der Bahntrasse befindet sich der bisherige Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung eindeutig im westlichen Ortsrandbereich (s. Luftbild). Die weiteren Ansiedlungspotenziale sind hier allerdings erschöpft. Erweiterungen der Gebiete sind entweder aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung oder durch die angrenzenden Niederungsbereiche nicht mehr möglich. Das in dem Bereich vorhandene Gartenbauunternehmen soll erhalten werden. Auch wäre hier aufgrund der landschaftsräumlichen Gegebenheiten eine gewerbliche Bebauung äußerst schwer realisierbar.



Ansonsten ist die Gewerbesituation in der Ortslage Kröpelin durch verstreute Einzelstandorte geprägt, die sich u.a. als Nachfolgenutzungen in aufgegebenen Landwirtschaftsstandorten entwickelt haben. Größere Einzelstandorte wurden als gewerbliche Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei um Flächen am Boldenshäger Weg, an der Wismarschen Straße und um einen Standort nördlich der B 105 am Hundehäger Weg. Flächen mit punktuellen gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang einer zugehörigen Wohnnutzung wurden als gemischte Bauflächen mit einem begrenzten Erweiterungspotenzial dargestellt. Es handelt sich dabei insbesondere um ortsnahe Flächen entlang der Wismarschen Straße.

Da das Angebot an gewerblichen Grundstücken nahezu vollständig erschöpft ist, wurden in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zwei größere Entwicklungsflächen im westlichen und östlichen Bereich aufgenommen. Da die östliche Fläche - nördlich der B 105 - im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung überwiegend abgelehnt wurde, wird auf eine Ausweisung im Entwurf verzichtet.

Die Fläche G 1 wird zurzeit durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. Durch die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes werden hier Potenziale für weitere gewerbliche Nutzungen eröffnet. Da im Zusammenhang mit der östlich ausgewiesenen Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel (SO 3) widerstrebende Interessen der verschiedenen Eigentümer sowie auch der Stadt bestehen und die Flächenausweisungen in der aktuellen Ausprägung den Zielen der Raumordnung widersprechen, wurde der Gesamtbereich aus der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ausgeklammert.

Die Fläche G 2 (13,8 ha) befindet sich in Kröpelin West und schließt sich somit an den bisherigen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt an. Da eine weitere bauliche Entwicklung zwischen der Wismarschen Straße und der Bahntrasse wegen den vorhandenen Wohngebäuden und den ungünstigen Baugrundverhältnissen als äußerst kritisch eingeschätzt wird, wurde eine Fläche nordwestlich der B 105 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der betroffene Landschaftsraum ist durch die vorhandenen Verkehrsanlagen, eine Hochspannungsleitung und durch die westlich liegenden Windenergieanlagen bereits stark vorbelastet. Die äußere Erschließung kann über die bestehende Einmündung und einen dort neu zu schaffenden Knotenpunkt B 105/Wismarsche Straße erfolgen.

Gemeinbedarf

Die Stadt verfügt über eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge.

In der Stadt Kröpelin gibt es 2 Kindertageseinrichtungen, deren Betrieb in Trägerschaft abgegeben wurde. Die Kita Pustebume wird vom Regionalverband der Arbeiterwohlfahrt Bad Doberan e.V. betrieben. Die Kita Villa Kunterbunt wird von der Elterninitiative Villa Kunterbunt e.V. betrieben. Beide Einrichtungen betreiben eine Kinderkrippe, einen Kindergarten und einen Hortbereich.

Die Stadt Kröpelin ist Träger der Grundschule „Am Mühlenberg“ in Kröpelin. Die zweizügig geführte Grundschule ist die örtlich zuständige Grundschule für die Kin-

der der Stadt Kröpelin und dessen Ortsteile. Sie ist laut Schulentwicklungsplanung des Landkreises Rostock für weitere Orte die örtlich zuständige Grundschule. Die Grundschule gilt im Bestand als gesichert. Die Regionale Schule musste aufgrund geringer Schülerzahlen vor einigen Jahren geschlossen werden.

Die Stadt Kröpelin betreibt aktive Jugendarbeit. In Kooperation mit dem Landkreis Rostock, wird eine Einrichtung in Trägerschaft der DRK betrieben. Die Jugendbegegnungsstätte, kurz JUBEK, ist die regelmäßige Anlaufstelle für Jugendliche in Kröpelin.

Die Stadt Kröpelin unterhält weiterhin eine Bibliothek und 2 Museen, welche zusammen in einem Haus in der Hauptstraße vereint wurden. Die Bibliothek ist modern ausgestattet, es stehen auch Internetarbeitsplätze zur Verfügung. Weiterhin befindet sich in diesem Gebäude das Kröpeline Stadtmuseum, in dem die Geschichte der Stadt entdeckt werden kann. Im Juli 2015 wurde das 1. Ostrockmuseum in Deutschland eröffnet. In diesem Museum wird sich intensiv der Geschichte der Ostrockmusik gewidmet.

Die Stadt Kröpelin hat auf Ihrem Gebiet dafür Sorge zu tragen, dass der abwehrende Brandschutz und die Technische Hilfeleistung sichergestellt ist. Aus diesem Grunde betreibt und unterhält Sie die Gemeindewehr Kröpelin. Die Feuerwehr verfügt neben dem Löschzug Kröpelin weiterhin über 3 Löschgruppen. Feuerwehrstandorte befinden sich in Kröpelin, Altenhagen, Diedrichshagen und Groß Siemen.

Im gesamten Gebiet der Stadt Kröpelin, werden zusätzlich eine Vielzahl von Sportstätten und Spielplätzen unterhalten.

Die medizinische Versorgung wird insbesondere über Haus- und Facharztpraxen abgedeckt.

Die öffentlichen Einrichtungen werden als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Der räumliche Schwerpunkt liegt an der Schulstraße. Hier befinden sich die Grundschule mit zugehörigen Sporteinrichtungen, die Feuerwehr und der Sportplatz. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll darüber hinaus eine Entwicklungsfläche für eine Erweiterung des Standortes und weitere kulturelle und soziale Einrichtungen als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert werden. Alternative Flächen bestehen im Umfeld nicht, da der Schulstandort insgesamt erhalten werden muss. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat für die Gemeinbedarfsfläche die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gemeindliche Infrastruktur an der Schulstraße“ beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für der Ersatzneubau einer Kindertagesstätte mit ca. 140 Plätzen auf den gemeindeeigenen Flächen der Kleingartenanlage „Karpfenteich“. Durch die Nachbarschaft zur Schule und Sporthalle sowie zum Sportplatz können viele Synergieeffekte erzielt werden und ein campusartiger Charakter kann entstehen. Für die Verlagerung der vorhandenen Kleingartenparzellen wird nördlich des Boldenshäger Weges, zwischen Strandstraße und B 105 eine geeignete Grünfläche ausgewiesen.

Am Markt sind das Rathaus und die Kirche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die übrigen Einrichtungen, wie z.B. die Kita „Pustebume“ und das AWO-Seniorenzentrum am Hohlweg sind Bestandteil der Wohnbauflächenausweisungen.

Grundsätzlich sind weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in den ausgewiesenen Wohn- und Mischgebietsflächen zulässig.

Sondergebiete

Einzelhandel

Im Hauptort sind die beiden Einzelhandelsstandorte als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Es handelt sich dabei um den Standort an der Rostocker Straße im Osten und den Standort zwischen Schulstraße und Rostocker Straße östlich der Altstadt. Da im Zusammenhang mit der westlich ausgewiesenen gewerblichen Baufläche (GE 1) für die Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel (SO 3) wiederstrebende Interessen der verschiedenen Eigentümer sowie auch der Stadt bestehen und die Flächenausweisungen in der aktuellen Ausprägung den Zielen der Raumordnung widersprechen, wurde der Gesamtbereich aus der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ausgeklammert.

Die folgenden Erläuterungen liegen jedoch den bestehenden, grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für den angesprochenen Bereich weiterhin zu Grunde.

Mit diesen beiden leistungsfähigen Standorten ist die Nahversorgung in Kröpelin in absehbarer Zeit gesichert. Bezüglich des Standortes an der Rostocker Straße ist allerdings eine grundlegende Umstrukturierung vorgesehen. Da der vorhandene Lebensmittelmarkt in dem vorhandenen Gebäude nicht erweitert werden kann, wird ein Neubau auf der östlich angrenzenden Fläche angestrebt. Da durch die Erweiterung des Marktes auf über 800 m² Verkaufsfläche als Vollsortimenter eine Sicherung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes gewährleistet werden kann, wird die Fläche entsprechend als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen. Der bisherige Standort wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weitere Standorte, die das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, sind nicht vorgesehen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kröpelin (Stadt+Handel GmbH, Leipzig; 02/2022) kommt bezüglich des Entwicklungsbereichs Ost/Rostocker Straße zu folgenden Ergebnis:

„Der Standortbereich Rostocker Straße ist östlich der Innenstadt gelegen und ist aktuell geprägt durch ein Einkaufszentrum mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen (Magnetbetrieb Penny, ergänzt durch einen Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk sowie einen Bekleidungsfachmarkt Ernstings Family). Der Standortbereich übernimmt somit bereits im Bestand Nahversorgungsfunktionen für die östliche Kernstadt sowie für die siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteile (u. a. Brusow). Südöstlich des Plangebietes sowie entlang der Straße Brusower Weg ist eine Schaffung von weiteren Wohnsiedlungsflächen geplant, so dass perspektivisch ein durchgehender Siedlungskörper zwischen der Kröpelin Kernstadt und dem Ortsteil Brusow entsteht [...]. Hierzu wurde bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin Brusower Weg“) beschlossen.

Östlich der bestehenden Einzelhandelsstrukturen am Standortbereich ist darüber hinaus die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe projektiert. So ist in diesem Bereich u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Die genaue Dimensionierung und die Ausgestaltung der Einzelhandelsstrukturen sind noch offen.

Der Standortbereich inkl. dem Planstandort befindet sich mit der Realisierung der südöstlich geplanten Wohnbebauung in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist auch eine direkte Zuwegung für Fuß- und Radfahrer zwischen dem Brusower Weg und dem Standortbereich Rostocker Straße geplant, so dass der Standortbereich perspektivisch auch für mobil eingeschränkte Personen aus den geplanten Siedlungsstrukturen im Südosten sowie aus Brusow (rd. 600 m Entfernung) fußläufig bzw. durch das Fahrrad direkt erreicht werden kann, ohne dass städtebauliche Barrieren überwunden werden müssen.

Das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage wird mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung und der Umsetzung einer Zuwegung aus dem Süden für Fußgänger und Radfahrer perspektivisch weitgehend erfüllt. Zur Verbesserung der städtebaulichen Integration sollte eine Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit vorgenommen werden (Schaffung einer Bushaltestelle innerhalb oder in einer direkten Nachbarschaft zum Standortbereich).

Durch die bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Einkaufszentrum weist der Standortbereich bereits im Bestand ein umfängliches Nahversorgungsangebot auf (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk), die Versorgungsfunktion erstreckt sich hierbei auf das östliche Kernstadtgebiet sowie die umliegenden Ortsteile (u. a. Brusow). Bei einer Realisierung des Planvorhabens Lebensmittelvollsortimenter weist der Standortbereich den einzigen Vollsortimenter im Grundzentrum Kröpelin auf. Dieser wird somit Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet übernehmen. Das Kriterium einer Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus wird bereits durch die Bestandsstrukturen im Lagebereich erfüllt. Bei einer Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters würde die Versorgungsfunktion zusätzlich gestärkt.

Aufgrund der perspektivischen Erfüllung der Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich wird der Standortbereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Dieses übernimmt primär Versorgungsfunktionen für den kurzfristigen Bedarfsbereich. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll am Standort nicht über den Bestand hinaus ausgebaut werden, um mögliche erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden.“

Photovoltaikanlagen

Südlich des Gewerbegebietes Kröpelin West wurde eine Sondergebietsfläche „Photovoltaikanlage“ ausgewiesen. Die Darstellung entspricht dem Bestand. Eine Photovoltaikanlage östlich der Brusower Allee befindet sich bereits im Planverfahren.

Weitere, deutlich größere, Flächenausweisungen für Photovoltaikanlagen erfolgen östlich des Gewerbeschwerpunktes Kröpelin West, entlang der B 105 und der Bahnstrecke sowie in Schmadebeck, im Bereich des Tagebaus. Die Flächengrößen

betragen für die Fläche Kröpelin West rund 50 ha und für die Fläche in Schmadebeck rund 52 ha..

Mögliche Alternativen für die Inanspruchnahme der im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden geprüft. Eine PV-Anlage befindet sich im Gewerbegebiet von Kröpelin, eine weitere kleinere wird auf einer geeigneten Fläche an der Bahnlinie nördlich von Brusow geplant. Eine größere PV-Anlage wird im Bereich des Kiessandtagebaus, einer abgedeckten Mülldeponie und der Umgebung bei Schmadebeck geplant. Die entsprechenden Flächenausweisungen sind im Flächennutzungsplan enthalten.

Größere Brachflächen, nennenswerter Leerstand landwirtschaftlicher Anlagen, versiegelte Flächen, Konversionsflächen oder andere Flächenpotentiale nach den Vorgaben des EEG oder mit geringen Bodenpunkten nach dem LEP bestehen darüber hinaus für eine sinnvolle Nutzung durch PV-Anlagen derzeit nicht. Große Teile der nördlichen Gemeindeflächen sind Landschaftsschutzgebiet und des südlichen Gemeindeteils GGB-Gebiete, die sich nicht für Freiflächen-PV-Anlagen eignen. Insofern soll auf die vorliegenden, straßen- und bahnbegleitenden Flächen zurückgegriffen werden.

Wichmannsdorf (Anlage 1, Blatt 1)

Die Ortslage Wichmannsdorf befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebiets, in unmittelbarer Nähe zur Kühlung. In seiner baulichen Grundstruktur handelt es sich um ein ehemaliges Gutsdorf. Das Gutshaus und der zugehörige Park sind erhalten. Mit Mitteln der Dorferneuerung wurden Straßen und z.T. Gebäude instandgesetzt, so dass sich ein harmonisches Dorfbild ergibt. Teilweise wurden Gebäude aber durch die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte überformt.



Für die gesamte Ortslage wurde eine Innenbereichssatzung aufgestellt, die seit 2011 rechtskräftig ist. Später erfolgten noch zwei kleinere Ergänzungen der Sat-

zung, die sich jedoch nur auf Einzelgrundstücke bezogen. Die Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan folgen im Wesentlichen der Abgrenzung der Satzung einschließlich Ergänzungen. Eine Erweiterung der Bauflächen ist nicht vorgesehen. Die Ortslage ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) Kühlung sowie vom GGB Kühlung (DE 1836-302) umgeben. Städtebauliche Zielsetzung ist hier eine behutsame Bestandsentwicklung, die insbesondere im Süden der Ortslage in einem begrenzten Maße auch noch möglich ist. Aufgrund der Nähe zur Ostsee wird allerdings eher mit weiteren touristischen Angeboten gerechnet.

Für den überwiegenden Teil der Ortslage werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Aufgrund der günstigen Lage am Rande der Kühlung werden zwar signifikante Anteile der Gebäude zum Freizeitwohnen genutzt, es ist jedoch noch ein deutliches Übergewicht der Dauerwohnnutzung festzustellen.

Ein kleineres Gebiet, westlich des Gutsparks, wird aufgrund der vorhandenen Schwerpunktnutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Auch hier steht der Bestandserhalt im Vordergrund.

Der Bereich des Gutshauses lässt sich bezüglich der Nutzungsstruktur nicht eindeutig zuordnen. Es wurde daher ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gutsanlage“ ausgewiesen. Der Bereich des Parkes wird entsprechend dem Bestand überwiegend als Parkanlage dargestellt.

Diedrichshagen (Anlage 1, Blatt 3)

Diedrichshagen ist durch eine sehr aufgelockert bebaute, durch ausgedehnte private Grünstrukturen geprägte Ortslage. Auffällig sind auch die zahlreichen, teils ungenutzten Wirtschaftsgebäude. Diese Besonderheit ist im Bereich der Straße „Zur Plantage“ besonders ausgeprägt. Im Nordosten befindet sich eine dichtere Einfamilienhausbebauung.



Für die gesamte Ortslage existiert eine seit 2002 rechtskräftige Innenbereichssatzung mit einzelnen Ergänzungsflächen. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes liegt auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde, da sich vom Grundsatz her keine geänderten Entwicklungsziele für den Ort ergeben. Auch Diedrichshagen ist vom LSG Kühlung sowie vom GGB Kühlung (DE 1836-302) umgeben. Im überwiegenden Teil der Ortslage werden, entsprechend dem Bestand, Wohnbauflächen ausgewiesen. Siedlungserweiterungen nach außen sind nicht vorgesehen, da sich noch größere Bereiche für eine Lückenbebauung anbieten, auch wenn sich entsprechende Potenziale oft nicht kurz- bis mittelfristig mobilisieren lassen und erschlossen werden müssen. Wie in Wichmannsdorf, so wird auch hier mit einem hohen touristischen Entwicklungspotenzial gerechnet.

Im südwestlichen Bereich der Ortslage wurde ein Sondergebiet (SO) nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ ausgewiesen. Die Flächen südlich der Straße „Zur Plantage“ werden bereits entsprechend genutzt. Die noch im Vorentwurf vorgesehene Erweiterung der Einrichtung wurde aufgrund der zahlreichen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen fallengelassen. Für den ursprünglich als Sondergebiet vorgesehenen Bereich wird nunmehr, wie im bisherigen Flächennutzungsplan, eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Hier können Wohn- und nicht störende gewerbliche Nutzungen entstehen. Die Sicherung des vorhandenen Campingplatzes entspricht der Zielsetzung, im nördlichen Gemeindegebiet eine touristische Entwicklung anzustoßen.

Größere Bereiche im Zentrum des Ortes werden, unter Einbeziehung der vorhandenen Teiche, als private Gartenflächen ausgewiesen. Damit soll die spezifische Ortscharakteristik auch zukünftig erhalten werden.

Jennewitz (Anlage 1, Blatt 1)

Jennewitz, als Hauptort der ehemals selbstständigen Gemeinde Jennewitz, grenzt, wie Wichmannsdorf und Diedrichshagen unmittelbar an den Bereich der Kühlung und das LSG an. Die Ortslage ist bis heute durch den zentral liegenden Landwirtschaftsstandort sowie durch die Wohnbebauung entlang der Hauptstraße „Am Eschenbarg“ geprägt

Schon im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jennewitz waren hier die beiden Hauptentwicklungsbereiche im damaligen Gemeindegebiet ausgewiesen.



Im südlichen Bereich sollte schwerpunktmäßig die Wohnfunktion erweitert werden. Entsprechend wurde für die Erweiterungsflächen der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt, der den gesamten südlichen Ortsrand erfasste. Die Plangebietsgröße beträgt rund 4,2 ha. Ein erster, östlicher Bauabschnitt konnte jedoch erst ab 2016 mit der rechtskräftigen 1. Änderung des Planes erschlossen und mit Eigenheimen bebaut werden (Wohngebiet Schönbusch). Obwohl die Wohngebietsentwicklung insgesamt auf den heutigen Hauptort Kröpelin gelenkt werden soll, verfolgt die Stadt die Zielsetzung, für die Hauptorte der ehemals selbstständigen Gemeinden im Stadtgebiet entsprechend ihrer geschichtlich gewachsenen Funktion ein begrenztes Wachstum für den Bereich Wohnen zuzulassen. Der verbleibende Teil des Bebauungsplanes wird daher als Wohnbaufläche mit einer Größe von rund 2,5 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen (W 6).

Der landwirtschaftliche Technikstützpunkt in der Ortsmitte war im bisherigen Flächennutzungsplan noch als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich eine Aufgabe der Nutzung bereits abzeichnet und eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung von Nachnutzungen verhindert werden soll, ergibt sich hier zukünftig ein Planungserfordernis für die Stadt. Insgesamt soll sich die städtebauliche Entwicklung der bestehenden Ortslage, um mögliche Konflikte auszuschließen, auf die Wohnfunktion konzentrieren. Daher wird der Standort nunmehr, wie die übrige Ortslage, als Wohnbaufläche ausgewiesen (W 7). Die Mischgebietsfläche westlich der Kühlungs-

borner Chaussee entfällt dafür ersatzlos. Hier ist eine landwirtschaftliche Anlage im Außenbereich zulässig. Der Bereich eignet sich nicht für eine Wohnbebauung.

Schon der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Jennewitz sah im Nordosten, an die Ortslage anschließend, die Entwicklung eines Ferienhausgebietes vor. Das Sondergebiet nach § 10 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ wird auch in den Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin übernommen (Sondergebietsfläche 1). Neben den schon vorhandenen, kleinteiligen Bestandsstrukturen in Wichmannsdorf und dem Campingplatz in Diedrichshagen stellt das Ferienhausgebiet den dritten Schwerpunkt einer „arbeitsteiligen“ touristischen Entwicklung im Norden des Gemeindegebietes dar. Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde auch die Umverlegung der Fläche auf die westliche Seite der Kühlungsborner Chaussee diskutiert. Diese Alternative wurde allerdings verworfen, da dadurch wichtige visuelle Bezüge zur Kühlung unterbrochen und beeinträchtigt würden. Beide Flächen sind allerdings Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“. Während bei der Abgrenzung des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) die Planungsabsicht des bestehenden Teilflächennutzungsplanes berücksichtigt wurde, ist dies bei der Abgrenzung des LSG nicht geschehen. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde die Flächenausweisung daher abgelehnt. Dieser bestehende Konflikt konnte im Planverfahren nicht gelöst werden. Da der Zweckverband darüber hinaus davon ausgeht, dass die Erschließung des Gebietes nicht gesichert ist, handelt es sich hier um ein eher langfristiges Entwicklungsziel, an dem die Stadt dennoch festhalten will.

Aufgrund der oben genannten, nicht kurzfristig zu lösenden, Hindernisse hat sich die Stadt entschieden, dass Sondergebiet aus der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan auszuklammern.

Horst (Anlage 1, Blatt 2)



Der Ortsteil Horst ist im Wesentlichen durch ein Einzelgehöft, ein großes Wohngebäude und einige Wochenendhäuschen geprägt. Ein signifikanter eigeständiger

Siedlungsbereich ist hier in der Vergangenheit nicht entstanden und es besteht kein Satzungsrecht nach § 34 BauGB. Es werden daher im Flächennutzungsplan keine Bauflächen ausgewiesen. Eine weitere bauliche Entwicklung wäre schon raumordnerisch unzulässig (Verbot der Verfestigung von Splittersiedlungen). Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Boldenshagen (Anlage 1, Blatt 4)

Die Ortschaft Boldenshagen ist geprägt von vergleichsweise weit verstreuten Wohngebäuden und Einzelgehöften entlang des Ellernweges, der Reriker Chaussee und des Boldenshäger Weges. An der Reriker Chaussee ist zwar eine gewisse Verdichtung vorhanden, das Siedlungsgefüge stellt sich dennoch als eine Splittersiedlung im Außenbereich dar. Diese Splittersiedlungen dürfen aufgrund der Ziele der Raumordnung nicht verfestigt werden. Ziele der Raumordnung sind nicht durch die kommunale Abwägung überwindbar. Daher werden für die Ortschaft Boldenshagen keine Bauflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

In der Gemarkung befindet sich auch der Windpark, zu dem größere Abstände zu Wohnbebauungen einzuhalten sind.

Der Windpark wurde nicht mehr in das RREP aufgenommen und wird daher nicht dargestellt.



Hundehagen (Anlage 1, Blatt 5)

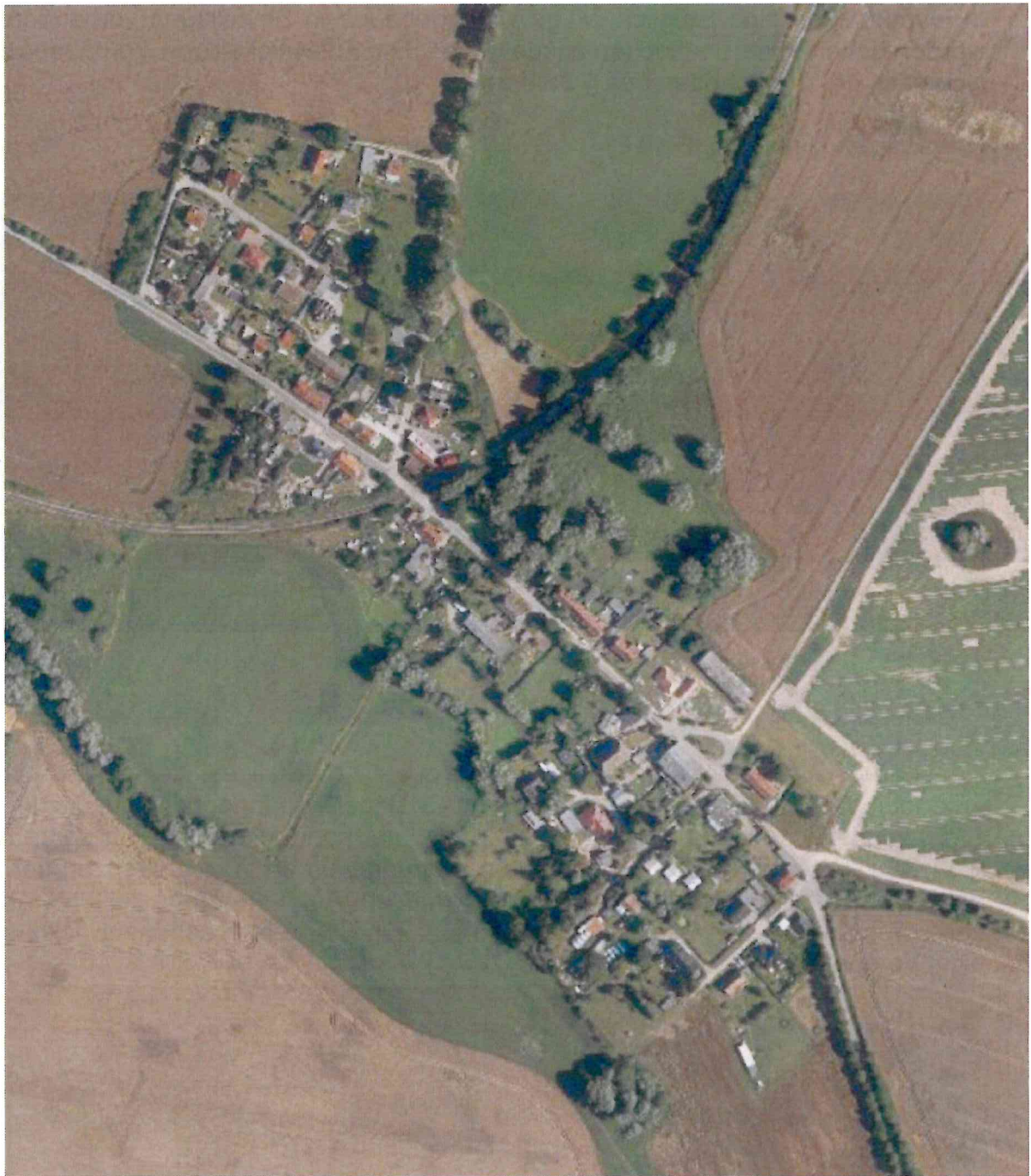
In Hundehagen sind lediglich einige Wohngebäude in Einzellagen vorhanden. Es werden daher keine Bauflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Hanshagen (Anlage 1, Blatt 8)



Hanshagen ist in seiner Grundstruktur noch gut als ehemaliges, kleines Gutsdorf zu erkennen. Schon seit 1995 existiert für die Ortslage eine Innenbereichssatzung mit Ergänzungsflächen. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen richtet sich somit nach § 34 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Nutzung werden in den Grenzen der vorhandenen Satzung Wohnbauflächen ausgewiesen. Auch die dargestellten Grünflächen werden aus der Satzung übernommen. Eine weitere Flächenentwicklung ist nicht vorgesehen.

Brusow (Anlage 1, Blatt 7)



Brusow liegt unmittelbar südöstlich des Hauptortes Kröpelin. In den letzten Jahren hat sich der Ortsteil Brusow mit mehr als 220 Einwohnern schon zu einem bedeutsamen Wohnstandort mit einer starken räumlichen Beziehung zum Hauptort entwickelt. Mit dem Brusower Weg besteht eine direkte Verbindung zum Hauptort. Die bestehenden Siedlungsflächen entlang der Straße „Zum Heidenholt“ mit den Wohnsiedlungen „Am Gutshof“ und „Birkenweg“ werden entsprechend des Bestandes als Wohnbauflächen dargestellt.

Östlich der Brusower Allee wird eine rund 2,2 ha große Fläche für Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Detersshagen (Anlage 1, Blatt 8)



Die Ortslage Detersshagen ist geprägt durch die Wohnbebauung entlang der Straßen „Zum Eickbarg“ und „Parchower Landweg“ sowie den Bereich der ehemaligen Gutsanlage mit noch vorhandenen Teilen der originalen Bausubstanz.

Die Innenbereichssatzung mit Ergänzungsflächen ist seit 2010 rechtskräftig. Diese wurden der Abgrenzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Erweiterungen sind nicht vorgesehen, da sich insbesondere im Bereich des ehemaligen Gutshofes und am westlichen Ortseingang noch einzelne Baulandpotenziale befinden. Für den Bereich der noch bestehenden, ehemaligen Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gutsanlage hat sich nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgezeichnet, dass hier noch eine Tierhaltung in einem signifikanten Umfang stattfindet. Dieser Bereich wird daher als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen.

Schmadebeck (Anlage 1, Blatt 10)

Obwohl Hauptort der bis 2004 selbstständigen Gemeinde Schmadebeck, erstreckt sich das Siedlungsgefüge sehr zerstreut entlang der Satower Straße. Die Bebauungsstruktur ist entsprechend überwiegend von Wohngebäuden und Gehöften in Einzellagen geprägt. Im Bereich des Sportplatzes ist jedoch deutlich der städtebauliche Wille der ehemaligen Gemeinde zu erkennen, einen kleinen Ortskern zu entwickeln.



So befindet sich hier neben der neueren Wohnbebauung auch der Sportplatz mit Nebengebäuden sowie ein Spielplatz. Über eine vorhandene Bushaltestelle ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Der Sportplatz wird periodisch für die Durchführung eines Musikfestivals genutzt. Die entsprechende Infrastruktur ist vorhanden.

Die Entwicklungsabsichten der ehemals selbstständigen Gemeinde Schmadebeck haben sich am deutlichsten in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet „Am Hang“ manifestiert. Dieser ist seit 1996 rechtskräftig, aber bisher nicht

erschlossen worden. Zurzeit wird die Machbarkeit einer Erschließung und der Baulandentwicklung geprüft. Insgesamt hält die Stadt an den ursprünglichen Entwicklungsabsichten fest. Damit soll auch der besonderen Bedeutung der Hauptorte der ehemals selbständigen Gemeinden im heutigen Stadtgebiet Genüge getan werden. Somit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbaufläche mit einer Größe von rund 1,0 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Gleiches gilt für alle Bestandsflächen.

Der Vorentwurf enthielt darüber hinaus noch eine weitere potentielle Wohnbaufläche, die der Ergänzung der schon bestehenden Wohnbebauung der Straße am Sportplatz durch die Umnutzung der vorhandenen Gartenflächen dienen sollte. Diese Entwicklungsabsicht wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung allerdings abgelehnt, da sie den Zielen der Raumordnung entgegensteht. Die Erweiterungsfläche entfällt daher. Ein kleinerer Bereich von 0,7 ha verbleibt am Sportplatz (Fläche 10). Im Gegensatz zu anderen innerörtlichen Potenzialflächen besteht für diese Fläche eine kurzfristige Mobilisierbarkeit, da es sich um ein kommunales Grundstück handelt. Darüber hinaus wird die ehemalige Sportplatzfläche nicht mehr gänzlich für kommunale Zwecke benötigt, so dass sich die im Flächennutzungsplan dargestellte kleinteilige Wohnbaufläche W 10 insbesondere wegen der genannten kurzfristigen Verfügbarkeit begründen lässt. Der Schätzwert von 6 Wohneinheiten ist aufgrund der anspruchsvollen Erschließungssituation als Maximalwert zu sehen.

Die übrigen Wohnbauflächen werden lediglich entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Der ehemalige Technikstützpunkt sowie ein größeres Einzelgehöft werden als gemischte Bauflächen einbezogen. Alle übrigen Teile der Ortschaft verbleiben im Außenbereich.

Parchow Ausbau und Am Stadtholz (Anlage 1, Blatt 9)

Die Ortsteile Parchow Ausbau und Am Stadtholz bestehen nur aus einzelnen Wohngebäuden. Am Stadtwald befinden sich darüber hinaus eine Straßenmeisterei, eine Gaststätte und ein Sportplatz. Es handelt sich um Gebäudebestände im Außenbereich. Bauflächen werden daher nicht ausgewiesen.

Altenhagen (Anlage 1, Blatt 13)

Altenhagen ist der Hauptort der ehemaligen Gemeinde Altenhagen. Die städtebauliche Grundstruktur eines ehemaligen Gutsdorfes ist noch gut erhalten und ablesbar.

Der nahezu gesamte östliche Teil der Ortslage ist durch das Gutshaus mit zugehörigem Park und großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt. Die Gebäude sind nur teilweise genutzt, sodass sich eine städtebaulich unbefriedigende Situation ergeben hat. In dem östlichen Teil des zu DDR-Zeiten mit Stallanlagen bebauten Bereichs ist inzwischen eine Photovoltaikanlage entstanden, die als Sondergebiet ausgewiesen wird.



Die nördlich liegende Fläche mit einer Größe von 2,3 ha, mit weiteren ungenutzten Landwirtschaftsgebäuden, wurde als Entwicklungsfläche für das Wohnen in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Von einer auch naheliegenden Ausweisung als gewerbliche Baufläche wurde abgesehen, da die vorhandenen Erschließungsstraßen für diesen Zweck keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Diese Entwicklungsabsicht wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung allerdings abgelehnt, da sie den Zielen der Raumordnung entgegensteht (Bauflächenentwicklung im Hauptort).

Die genannten Flächen sollen nunmehr überwiegend der nördlichen Erweiterung der vorhandenen Photovoltaikanlage dienen. Das Sondergebiet wird daher entsprechend erweitert. Lediglich der westliche Teil wird, um in diesem Bereich einen städtebaulichen Abschluss der Ortslage im Bereich eines vorhandenen Wohnhauses zu schaffen, straßenbegleitend als ergänzende Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Schaffung neuer Wohneinheiten wurde dadurch stark begrenzt. Im Rahmen der Planung wurde auch die Ausweisung einer gemischten Baufläche geprüft. Angesichts der schon umfangreichen Mischgebietsausweisungen westlich der genannten Flächen, wurde es als problematisch eingeschätzt, dass der in Mischgebieten erforderliche gewerbliche Anteil von 50 % realistisch umgesetzt werden kann.

Die übrigen ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, einschließlich dem Gutshaus, werden als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Entsprechende Nutzungsstrukturen sind teilweise schon vorhanden.

Die Bereiche entlang der Kröpeliner Straße und der Breitscheidallee werden entsprechend dem Bestand als Wohnbauflächen ausgewiesen. Südlich der Breitscheidallee umfassen diese Flächen auch den Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Mühlenberg“, der seit 1995 Rechtskraft besitzt.

In der Ortslage Altenhagen werden keine zusätzlichen Entwicklungsflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs ausgewiesen. Innerhalb der gemischten Bauflächen und im östlichen Bereich des Ortsrandes stehen ausreichende Umnutzungs- oder Verdichtungspotenziale zur Verfügung. Darüber hinaus sind auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 noch einzelne Bauplätze frei.

Einhusen (Anlage 1, Blatt 11)



Einhusen ist ein kleines ehemaliges Gutsdorf. Schon seit 1996 ist eine Innenbereichssatzung mit Ergänzungsflächen rechtskräftig. Die Wohnbauflächenausweisung folgt im Wesentlichen dem Geltungsbereich der Satzung. In dieser waren im nördlichen Bereich jedoch größere Teile der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche bzw. Gartenland festgesetzt. Diese wurden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ebenfalls den Wohnbauflächen zugeordnet. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden ist diese Wohnbauflächenerweiterung nicht mehr Bestandteil des Entwurfs.

Groß Siemen (Anlage 1, Blatt 12)

Groß Siemen ist ein ehemaliges Gutsdorf, das seinen ursprünglichen Charakter noch weitgehend bewahrt hat. Der östliche Teil ist durch die Wohnfunktion geprägt. Hier werden, entsprechen dem Bestand, Wohnbauflächen ausgewiesen. Im nördlichen Teil umfassen diese auch Gartenflächen, für die sich – nach Aufgabe der Nutzung und Schaffung von Satzungsrecht – eine Bebauung mit 2 – 3 Eigenheimen anbietet. Der Bereich südlich der Straße „An der Sieme“ wird aus naturschutzrechtlichen Gründen (Biotopschutz) ausgeklammert.



Im Bereich der ehemaligen Gutsanlage befindet sich noch ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb mit einer entsprechenden Gebäudenutzung. Weitere Gebäude, darunter auch das Gutshaus, werden zu Wohnzwecken genutzt. Der gesamte westliche Bereich der Ortslage wird daher als Dorfgebiet ausgewiesen. Aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Bauflächenausweisung im Bereich des Gutshauses geringfügig erweitert, um auch genutzte Nebengebäude einzubeziehen. Da es sich westlich des Gutshauses um einen denkmalgeschützten Park handelt, wird dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen – die Darstellung als Wald entfällt daher.

Eine Erweiterung, z.B. südlich der Kastanienallee, ist nicht möglich, da europäische Schutzgebiete und Biotopflächen unmittelbar an die Ortsränder angrenzen.

Klein Siemen (Anlage 1, Blatt 12)

Auch in der Ortslage Klein Siemen ist die bauliche Struktur des ehemaligen Gutsdorfes noch gut erhalten. Entsprechend der vorhandenen Nutzungen werden Wohnbauflächen ausgewiesen.

Eine Erweiterung, z.B. südlich der Kastanienallee, ist nicht möglich, da europäische Schutzgebiete und Biotopflächen unmittelbar an die Ortsränder angrenzen.



Klein Siemen

Klein Nienhagen (Anlage 1, Blatt 14)

In Klein Nienhagen sind nur wenige Wohngebäude vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich auf der westlichen Seite der Ahornallee. Eine Bebauung der östlichen Seite ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Niederungsflächen) nicht möglich. Der gesamte südliche Bereich ist durch die Gutsanlage geprägt, die als Reiterhof mit Pferdehaltung und Ferienwohnen genutzt wird.

Der gesamte Ort ist eng von europäischen Vogelschutzgebieten (EU) und Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) umgeben.

Im Nienhagen werden keine Bauflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB, nach denen auch Erweiterungsmöglichkeiten für den Reiterhof als landwirtschaftlichem Betrieb bestehen.



Klein Nienhagen

3.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

3.3.1 Überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung

Die Stadt Kröpelin verfügt mit der Bundesstraße B 105 über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Wismar im Westen (ca. 35 km) sowie Bad Doberan (ca. 10 km) und Rostock (ca. 23 km) im Osten.

Über die Landesstraße L 11 sind in nördlicher Richtung das Ostseebad Kühlungsborn (ca. 10 km) und in südlicher Richtung die Bundesautobahn A 20 (ca. 14 km) zu erreichen. Über die L 122 besteht in nordwestlicher Richtung eine Verbindung in das Ostseebad Rerik (ca. 13 km).

Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist mit den vorhandenen Hauptverkehrsachsen als sehr gut zu bezeichnen.

Abseits dieser Haupt- und Nebenachsen erfolgt eine deutliche Abstufung der Verkehrshierarchie. Die kleineren Ortschaften, v.a. im Norden und Süden des Gemeindegebietes, sind oft nur über schmale Landwege erschlossen. Diese relative Abgeschlossenheit geht allerdings auch einher mit einer sehr reizvollen landschaftlichen Lage.

Zusammengefasst ergibt sich also eine gute Anbindung der Ortsteile der Stadt, auch wenn die kleinen Orte und Splittersiedlungen abseits guter direkter Anbindungen liegen. Daher erfolgt die folgerichtige Konzentration der baulichen Entwicklung schwerpunktmäßig auf den Hauptort.

Durch den Flächennutzungsplan ergeben sich keine Veränderungen der überörtlichen Verkehrswege und der örtlichen Hauptverkehrswege, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Ein wichtiges Verkehrsprojekt ist die Schaffung einer „kleinen“ Ortsumgehung durch die Öffnung und den Ausbau der Bahnhofstraße in Kröpelin. Durch die Verbindung der Wismarschen Straße mit der L 11 soll der innerörtliche Durchgangsverkehr reduziert werden.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Kröpelin liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Wismar – Bad Doberan - Rostock mit einem Haltepunkt am Bahnhof Kröpelin. Zugverbindungen bestehen von dort aus in beide Richtungen weitgehend stündlich.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) im Landkreis Rostock wird durch das kommunale Unternehmen rebus Regionalbus Rostock GmbH abgesichert. Haltestellen befinden sich in Boldenshagen, Brusow, Detershagen, Diedrichshagen, Groß Siemen, Hundehagen, Hanshagen, Jennewitz, Klein Siemen, Kröpelin, Schmadebeck und Wichmannsdorf. Die Haltestellen liegen jedoch z.T. relativ weit außerhalb der Ortschaften und die Taktung ist teilweise sehr mangelhaft. Eine wichtige Funktion haben die Verbindungen zum Ostseebad Kühlungsborn über Jennewitz. Hier wird ein erster dringender Bedarf an einer Ausweitung des Angebotes gesehen. Für die Ortsteile sollen ergänzende Angebote geprüft werden (z.B. Rufbus).

3.3.3 Fuß-, Rad- und Wanderwege

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt besteht im Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes. Dieses hat für den sanften Tourismus im Stadtgebiet, zur weiteren Erschließung der landschaftlich reizvollen Region, zur Verbindung nach Kühlungsborn an die Ostsee sowie zur Anbindung der Ortsteile an die Stadt hohen Stellenwert. Auch für die Erreichbarkeit der ÖPNV-Verknüpfungspunkte (Bahnhof, Bushaltestellen) sowie die Anbindung der Ortschaften untereinander und z.B. zum Schulort Kröpelin kommt dem Ausbau des Wegesystems eine hohe Bedeutung zu.

Das Radwegekonzept Region Rostock von 2017 hat folgende straßenbegleitende Radwegabschnitte mit einer hohen Priorität versehen:

- B 105 Sandhagen-Kröpelin, 3,6 km (Verbindung Neubukow - Kröpelin),
- L 11 Kröpelin in Richtung Kühlungsborn (Anschluss an vorhandenen Radweg), 5,2 km (2.700 Kfz pro Tag (3.000 werktags saisonal), im Verlauf durch das Waldgebiet Kühlung sollte vorrangig eine Nutzung vorhandener Waldwege in Straßennähe geprüft werden,
- L 122 Kröpelin - Rerik, 11,6 km (9,5 km, wenn man die bereits in anderen Maßnahmen enthaltenen Teilabschnitte abzieht), 1.800 Kfz pro Tag (2.300 werktags saisonal).

Seitens der Stadt wurde in zwei Bereichen die Wiederherstellung alter Landwege vorgebracht:

- Schmadebeck - Einhusen (Wiederherstellung),
- Einhusen - Lüningshagen (Wiederherstellung).

IV SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für das Gebiet der Stadt Kröpelin gibt es derzeit noch keinen Landschaftsplan. Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind in jedem Fall die vorhandenen, übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen. Um den Schutzansprüchen der hochwertigen naturräumlichen Potentiale zu genügen, ist die Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen und sicherzustellen.

Die unterschiedlichen Anforderungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und mit entsprechenden Festsetzungen von Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu unterlegen. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklungsflächen, aufbauend auf die Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes, als vorbereitender Bauleitplan, differenziert zu betrachten. Damit wird dem nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigenden Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Die im Stadtgebiet unter Schutz stehenden Flächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Planzeichnung mit einer entsprechenden Kennzeichnung dargestellt.

Schon aus der Darstellung ist ersichtlich, welches Potential an schutzwürdigen bzw. schutzbedürftigen Landschaftsteilen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vorhanden ist. Diese Bereiche sind als Voraussetzung für den Erhalt bedrohter Arten und Lebensgemeinschaften zu bewahren, um den Bestand eines intakten Naturhaushaltes und somit nicht zuletzt die ökologische Qualität des Landschaftsraumes auch für die aktive Erholung in der Natur zu sichern.

Die bestehenden natürlichen Freiräume innerhalb des Gemeindegebietes sind von hoher ökologischer Sensibilität. Die zukünftige Nutzung der ökologisch wertvollen sensiblen Teilbereiche mit Biotopcharakter erfordert einen behutsamen Umgang mit den vorhandenen naturräumlichen Strukturen.

Für die Stadt Kröpelin gilt die Zielstellung, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur insoweit erfolgen, wie sie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung unbe-

dingt notwendig sind. Unter dieser Prämisse ist keine bauliche Entwicklung geplant, die über den Bedarf hinausgeht. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, hier insbesondere auch des Landschaftsbildes, werden damit so gering wie möglich gehalten. Die größeren Entwicklungsflächen wurde in Bereiche gelenkt, in denen schon eine gewisse Vorbelastung vorhanden ist oder die schon in einem hohen Maße durch Verkehrs- und Siedlungsflächen geprägt sind.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Fachplanungen näher dargestellt werden. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanungen sind diesbezüglich, auf Grundlage der fachplanerischen Bewertungen der jeweiligen Flächen, detaillierte Analysen vorzunehmen und grünordnerische Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen. Eingriffe sind, wenn möglich, vorrangig durch Entsiegelung und Renaturierung bzw. Aufwertung benachbarter Flächen auszugleichen.

Mit der Ausweisung der hierfür vorzubehalten Areale als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung wird diese Zielsetzung unterstrichen. Der nötige Eingriffs-Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und festzusetzen.

Zum Umgang mit dem naturräumlichen Potential ist gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in deren Ergebnis die Auswirkungen, die im Zusammenhang mit den angestrebten Flächenentwicklungen stehen, im Umweltbericht (s. Teil II der Begründung) dargelegt und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des betroffenen Naturraums beschrieben werden.

Für das Planverfahren wurde von der Stadt festgelegt, dass in Anbetracht der Planungsebene des vorbereitenden Bauleitplanes in Bezug auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein grober Maßstab gewählt wird, den der Umweltbericht beschreibt. Diese fachliche Beurteilung soll inhaltlich als Grundlage für die anstehenden weiterführenden Fachplanungen dienen.

Umfassende Untersuchungen mit dem notwendigen höheren Detaillierungsgrad und die tiefgehende Beschreibung der Umweltbelange erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach detaillierter Erfassung und -bewertung von Flora und Fauna.

4.1 SCHUTZGEBIETE UND NATURDENKMALE

Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und Schutzobjekte nach § 20 NatSchAG MV. In der Regel haben sie auf die Entwicklungsbereiche des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen.

Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB (ehemals FFH) / EU-Vogelschutzgebiete)

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende GGB- und EU-Vogelschutzgebiete:

- GGB Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin (DE 1936-302)
- GGB Westbrügger (DE 1936-301)
- GGB-Kühlung (DE 1936-302)
- EU-Vogelschutzgebiet Kariner Land (DE2036-401)

Die Gebiete befinden sich nur teilweise innerhalb des Gemeindegebietes. Von besonderer Bedeutung ist das FFH-Gebiet (heute GGB) Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin, welches im Gemeindegebiet den größten Flächenanteil ausmacht und den gesamten offenen Landschaftsraum zwischen der L11 und der K5 sowie südlich der K1 einnimmt. Gleiches gilt für das EU-Vogelschutzgebiet Kariner Land.

Alle Änderungs- und Ergänzungsflächen im Zusammenhang mit der Erstellung des F-Planes befinden sich außerhalb der Natura 2000-Gebiete und wirken auch nicht von außen auf diese ein.

Naturschutzgebiete (NSG)

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete.

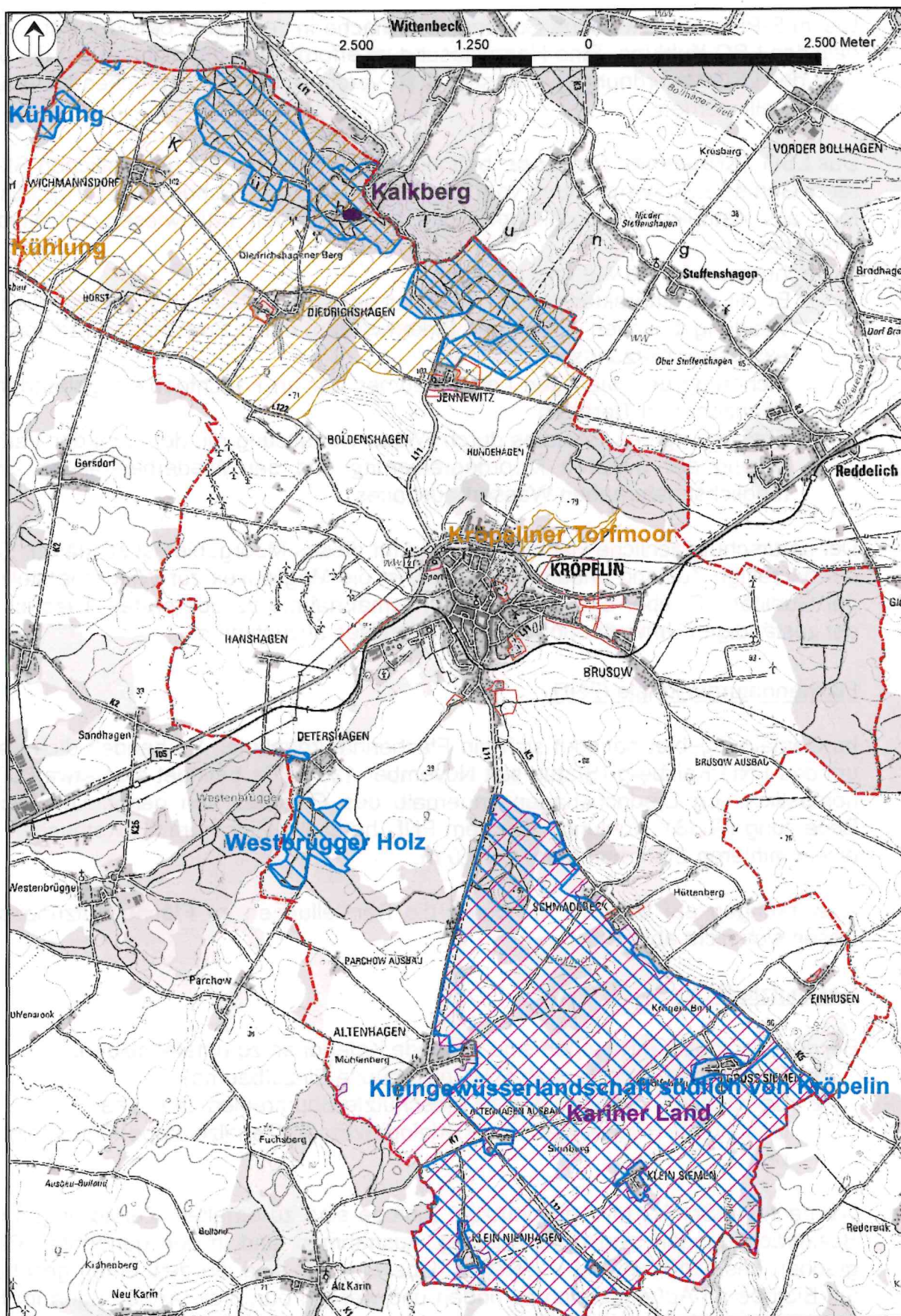
Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- LSG Kühlung,
- LSG Kröpeliner Torfmoor.

Das **LSG „Kühlung“** befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindegebiets. Die LSG-Verordnung ist datiert vom 22.03.2000. Der Schutzzweck ist wie folgt angegeben:

- Großräumiger Erhalt der durch die Weichseleiszeit entstandenen geomorphologischen Oberflächenstruktur des Endmoränenkomplexes
- Umgebungsschutz für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindlichen Naturschutzgebiete
- Erhalt und Entwicklung der Waldkomplexe
- Schutz der Ostseeküste, insbesondere der Kliffküstenbereiche, Erhalt und Entwicklung der Küstenüberflutungsgebiete, insbesondere des brackwasserbeeinflussten Grünlandes
- Erhalt und Entwicklung der die Endmoränenzüge durchfließenden Fließgewässer einschließlich der sie umgebenden Niedermoorbereiche
- Erhalt und Entwicklung landschaftsprägender Einzelelemente, insbesondere Gehölzgruppen und Einzelgehölze, Kopfweidenbestände, Ackerhohlformen, Feucht- und Nasswiesen und Oser.



Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (blau schraffiert), SPA Kariner Land (magenta schraffiert) sowie LSG „Kühlung und Kröpelin Torfmoor“ (braun schraffiert) und FND Kalkberg (violett) sowie Änderungsflächen FNP (rot umrandet) (Topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020)

Die im F-Plan ausgewiesene Sondergebietsfläche in Jennewitz befindet sich innerhalb des LSG Kühlung. Eine Herauslösung ist erforderlich, um nicht gegen die Verbote der LSG-Verordnung § 4 Absatz 2 zu verstoßen. Ein entsprechender Antrag soll gestellt werden..

Das **LSG „Kröpelinener Torfmoor“** befindet sich unmittelbar am nordöstlichen Stadtrand. Gemäß LSG-Verordnung vom 12.01.1998 stellt das Schutzgebiet eine Mischform aus natürlichen Moorbiotopen und Kulturbiotopen (Mähwiesen auf Niedermoor) dar.

Der Schutzzweck wird wie folgt definiert:

- Erhalt des charakteristischen Mosaiks an Feuchtwiesen, Röhrichten, Rieden, Weidengebüsch, Erlen- und Birkenwäldern durch Fortführung traditioneller extensiver Nutzungsweisen
- Sicherung des wichtigen Lebensraumes der an Feuchtgebiete gebundenen Pflanzen- und Tierarten
- Entwicklung des Gebietes durch Wiedervernässung mit dem Ziel der Verhinderung der weiteren Moordegradierung und der Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Wasserhaushaltes

Der naturschutzfachliche Handlungsbedarf für dieses Moorgebiet ist zu klären. Falls der derzeitige Zustand unbefriedigend ist, ist die Möglichkeit zur Wiederherstellung der Qualität z.B. über eine Ökokontierungsmaßnahme zu überprüfen. Dies ist mit der zuständigen Umweltbehörde des Landkreises abzustimmen.

Flächennaturdenkmale (FND)

Im Gemeindegebiet befindet sich ein Flächennaturdenkmal. Es handelt sich dabei um das FND Kalkberg (Status seit November 1984). Es befindet sich etwa 800 m nordöstlich von Diedrichshagen, innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kühlung“. Bei dem FND handelt es sich um 13 Rotbuchen mit einem mittleren Stammumfang von 3,0 m.

Auswirkungen auf dieses FND durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan lassen sich nicht ableiten.

Geschützte Biotope

Bei den geschützten Biotopen sind folgende Kategorien zu unterscheiden:

1. Geschützte Biotope nach § 18 (geschützte Einzelbäume)
2. Geschützte Biotope nach § 19 (geschützte Baumreihen und Alleen)
3. Geschützte Biotope nach § 20 (Kleingewässer, Gehölzbiotope, Feuchtbiotope).

Die nach NatSchAG M-V geschützten Biotope sind zu erhalten. Zerstörungen und Beeinträchtigungen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind in den genannten Paragraphen des NatSchAG M-V geregelt. Überwiegend sind die genannten geschützten Biotope im Außenbereich zu finden und werden durch die Änderungen im Flächennutzungsplan kaum berührt.

Für weitere detaillierte Betrachtungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Die Landwirtschaft ist für das Gemeindegebiet Kröpelins traditionell ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. In der Gemeinde existieren verschiedene landwirtschaftliche Produktionsstätten im Haupt- und Nebenerwerb.

Das Augenmerk liegt auf der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Erhaltung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Produktionsstandortes.

Um die Weiterentwicklung von Kröpelin als Wohn- und Gewerbestandort zu ermöglichen, ergab sich aber auch die Notwendigkeit der Überplanung einiger landwirtschaftlichen Flächen.

Für nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen wird der Rückbau oder die Umnutzung angestrebt. Die leerstehenden, z.T. verfallenden landwirtschaftlichen Anlagen beeinträchtigen das Siedlungsbild erheblich. Hier ist mehr Eigeninitiative der Eigentümer gefordert. Außerdem sollte über die Entsiegelung als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme nachgedacht werden, entsprechende Fördermaßnahmen wären hilfreich.

4.3 WALDFLÄCHEN

Wälder nehmen innerhalb des Naturhaushaltes eine wichtige Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna ein und haben eine große Bedeutung für das klimatische Gleichgewicht sowie Erholungsfunktion.

Das Gemeindegebiet von Kröpelin verfügt über ca. 950 ha Waldflächen, die ca. 13 % der Gesamtfläche ausmachen und zum Teil forstwirtschaftlich genutzt werden. Innerhalb dieser Waldflächen befinden sich mehr oder weniger ausgedehnte, und zum Teil zusammenhängende Biotopflächen, die unterschiedlich strukturiert, einer Vielzahl von Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten.

Die Waldmehrung ist ein übergeordnetes Ziel der Landesentwicklung. Die vorhandenen Strukturen sind unbedingt zu erhalten und wenn möglich auszubauen. Kröpelin hat gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg ein Waldmehrungspotential von 12-26 %. Inwieweit Aufforstungen geplant sind, wird sich im weiteren Planverfahren durch die Beteiligung der zuständigen Forstbehörde ergeben.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist von der Bebauung zur Waldgrenze ein Abstand von 30 m einzuhalten. Ausnahmen, die im Einzelfall zulässig sein können, sind bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Auf die Darstellung des 30 m - Bereiches wird aufgrund des kleinteiligen Maßstabes der Planzeichnung verzichtet.

4.5 GEWÄSSER

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewässer II. Ordnung. Für die durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten an Gräben und Bächen ist die ausreichende Zugänglichkeit des Gewässerprofils Voraussetzung. Die Unterhaltungsarbeiten dürfen durch geplante Baumaßnahmen nicht unverhältnismäßig erschwert werden. Insgesamt sind die Kapazitäten bezüglich der weiteren Einleitung von Regenwasser begrenzt. Die betrifft in einem besonderen Maße den Stadtbach. Im Rahmen der Umsetzung der Entwicklungsziele ist diese Tatsache in einem besonderen Maße zu berücksichtigen. Dabei sind auch die Erfordernisse der Wasserrahmenrichtlinie zu beachten (s. Umweltbericht – Schutzgut Wasser).

Die gesetzlich definierten Nutzungsbeschränkungen nach dem Landeswassergesetz (LWaG M-V) sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der zuständigen Fachbehörden zulässig.

Im Gemeindegebiet befinden sich Trinkwasserschutzgebiete (TWSG), die in der Planzeichnung dargestellt sind. Sie dienen in ihrem Einzugsbereich der Grund- und Quellwassergewinnung.

Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

4.4 INNERÖRTLICHE GRÜNSTRUKTUREN

Zur Erhaltung der innerörtlichen Grünstrukturen erfolgen die entsprechenden Flächenausweisungen in der Planzeichnung mit der Darstellung ihres jeweiligen Nutzungszweckes. Die Flächen sind wichtiger Bestandteil der jeweiligen Dorfstruktur und erfüllen verschiedene Funktionen für Erholung, Spiel, Sport und kulturelle Betätigung der Bewohner.

V VER- UND ENTSORGUNG

5.1 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Kühlung. Über das Leitungsnetz des Zweckverbandes kann teilweise Löschwasser in einem Umfang von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Andernorts ist auf die Dorfteiche zur Löschwasserversorgung zurückzugreifen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in Kröpelin und den größeren Ortschaften ebenfalls durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung (ZVK). In den kleineren Ortsteilen erfolgt eine dezentrale Entsorgung über Hauskläranlagen.

5.2 REGENWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließende Niederschlagswasser (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem Zweckverband „Kühlung“. Gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund der Untergrundverhältnisse im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht werden kann. Unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen sollten als natürliche Retentionsflächen fungieren.

Bei normaler bis mäßiger Verschmutzung der Niederschlagswässer ist vor Zuführung in das Grundwasser bzw. in Gewässer eine Vorreinigung über Vegetationspassagen, Rückhalteanlagen, Sandfänge bzw. Abscheider vorzunehmen.

In Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband und der Wasserbehörde sind fach- und sachgerechten Beurteilungen der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen vorzunehmen sowie entsprechende Festlegungen zu treffen.

Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich der Einsatz des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers.

Vorhandene Drainageleitungen sind bei Bauarbeiten ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

5.3 WEITERE VER- UND ENTSORGUNGS MEDIEN

Energie-, Gas- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung in Kröpelin ist durch die e.dis AG gesichert.

Die Gasversorgung erfolgt über Versorgungsleitungen der Stadtwerke Rostock AG.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Die vorhandenen Photovoltaikanlagen in Kröpelin und Altenhagen werden jeweils als Sondergebiet dargestellt. Größere Flächen in einem Umfang von rund 90 ha werden westlich von Kröpelin und östlich von Schmadebeck ausgewiesen.

Östlich von Brusow, westlich von Kröpelin und nordwestlich von Kröpelin befinden sich Windkraftanlagen. Eine gesonderte Ausweisung von entsprechenden Sondergebieten erfolgt nicht. Nur noch der Standort bei Brusow ist Bestandteil des RREP.

Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wurde schrittweise erneuert und ausgebaut. Derzeit erfolgt der Glasfaserausbau bzw. ist geplant. Konkrete Abstimmungen zur Bereitstellung geeigneter Trassen und Standorte für nötige Anlagen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Koordinierung mit dem Straßen- und Wegebau wird angestrebt.

5.4 ABFALLENTSORGUNG

Anfallende Abfälle sind gemäß Abfallgesetz und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern, sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rostock zu entsorgen.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung, die entsprechend der Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung, als Straßenrandentsorgung bzw. von speziell ausgewiesen Bereitstellungsplätzen aus durchgeführt wird.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgenommene Abfälle sind einem behördlichen zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur schadlosen Beseitigung anzudienen.

Durch Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vor Beginn der Arbeiten zu beplanen und anschließend weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden. Die Entsorgung von Bodenaushub als Abfall ist zu vermeiden.

5.5 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz in der Gemeinde wird von den Freiwilligen Feuerwehren gesichert.

VI FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Aufstellung enthält die Flächengrößen der neu geplanten Bauflächen bzw. der Umplanungen vorhandener, bebauter Gebiete:

Neue Wohnbauflächen:

Ortsteil	Lage	Flächen Nr.	Flächengröße in ha	entspricht Anzahl an Einfamilienhaus- grundstücken*	entspricht möglichen Wohnein- heiten*
Kröpelin	Brusower Weg (B-Plan 15)	1	7,6	64	80
	Umnutzung Küh- lungsborner Str. 1 (Kinder- und Ju- gendheim)	2	2,4	-	-
	Umnutzung Tech- nikstützpunkt Am Hasenberg	3	1,3	11	15
	Umnutzung zwi- schen nördl. Strandstraße und B 105 (Mischge- biet – M)	4	1,8	8	10
	Erweiterung Duggenkoppel	5	0,8	6	8
Jennewitz	Südlich Eschen- barg, weitere Bauabschnitte B-Plan Nr. 2	6	2,5	20	26
	Umnutzung Technikstützpunkt	7	1,6	12	16
Altenhagen	Umnutzung Stall- anlagen hinter Gutshaus (B-Plan 18)	8	1,3	9	12
Schmadebeck	Nordöstl. Technik- stützpunkt, B-Plan Nr. 1	9	1,0	12	12
	Teilfläche ehema- liger Sportplatz	10	0,7	6	6
Σ			21,0	147	185

* ohne Berechnung von Mehrfamilienhäusern, Annahme, dass ein kleinerer Anteil 2 WE je Wohngebäude errichtet

Neue Gewerbegebiete:

Ortsteil	Lage	Flächen Nr.	Flächengröße in ha
*Kröpelin	Kröpelin Ost: Gewerbe / Umnutzung Sondergebiet Einzelhandel südlich Rostocker Straße	1	1,3
	Kröpelin West: nördlich B 105	2	13,8
Σ			15,1

Neue Gemeinbedarfsflächen:

Ortsteil	Flächennutzung, Lage	Flächen Nr.	Flächengröße in ha
Kröpelin	Gemeinbedarfsflächen, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Ausbau Schulstandort auf Klein- gartenfläche südlich Schulstraße		2,7
Σ			2,7

Neue Sonderbauflächen:

Ortsteil	Flächennutzung, Lage	Flächen Nr.	Flächengröße in ha
*Jennewitz	Sondergebiet Ferienhausgebiet, nördlich Am Eschenbarg	1	5,3
Brusow	Sondergebiet Photovoltaik	2	2,2
*Kröpelin	Sondergebiet Einzelhandel	3	1,3
	Sondergebiet Photovoltaik	4	50,0
Altenhagen	Sondergebiet Photovoltaik	5	1,5
Schmadebeck	Sondergebiet Photovoltaik	6	52,0
Σ			112,3

*** von der Beschlussfassung ausgenommene Flächen**

Die nachfolgende Aufstellung enthält die Flächengrößen der ausgewiesenen Bauflächen im Bestand und in der Planung:

Flächenbezeichnung	Größe in ha
Wohnbauflächen (W)	190,7
- Bestand	169,7
- Neubauflächen	21,0
Gemischte Bauflächen (M)	29,9
Gemischte Dorfgebiete (MD)	2,9
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	1,5
Gewerbegebiete (GE)	47,5
- Bestand	33,7
- Neubauflächen	13,8
Flächen für den Gemeinbedarf	6,4
- Bestand	3,7
- Neubauflächen	2,7
Sondergebiete Erholung (SO Wochenendhausgebiet)	1,0
Sondergebiete Erholung (SO Campingplatz)	1,9
Sonstige Sondergebiete (SO Einzelhandel)	1,2
Sonstige Sondergebiete (SO Photovoltaikanlagen)	105,0
Sonstige Sondergebiete (SO Gutsanlage)	0,5
Kiessand-Abbauflächen	24,5
Grünflächen	76,2
Wald	966,3
Flächen für die Ver- und Entsorgung	3,9
Flächen für die Landwirtschaft einschl. Wasserflächen	5.288,7
* von der Beschlussfassung ausgenommene Flächen	7,9
- Jennewitz SO Nr.1 – Ferienhausgebiet	5,3
- Kröpelin SO Nr. 3 - Einzelhandel	1,3
- Kröpelin, GE Nr. 1 – Umnutzung SO	1,3
Summe	6.756,0

VII SONSTIGES

7.1 KULTUR- UND BAUDENKMALE

Durch die neuen Flächenausweisungen sind keine Bau- und Kulturdenkmale sowie deren Umgebung betroffen.

7.2 BODENDENKMALE

Durch die neuen Flächenausweisungen sind keine zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannten Bodendenkmale betroffen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.3 ALTLASTEN

Gemäß Landesbodenschutzgesetz wurden vom Landkreis Rostock altlastenverdächtige Flächen ermittelt und in einem Altlastenkataster erfasst. Die im Gemeindegebiet befindlichen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen) wurden in ihrer Lage im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Sollten bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, besteht Anzeigepflicht nach § 11 AbfG. Der jeweilige Grundstückseigentümer / -nutzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes gemäß Abfallgesetz verpflichtet.

7.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Schallimmissionen

Für die Lebensqualität der Menschen spielt der Immissionsschutz eine wichtige Rolle. Für die allgemeine Immissionssituation in den Ortslagen wird eingeschätzt, dass keine erhöhte Lärmbelastung vorliegt, da lärmintensive Sportanlagen und Gewerbebetriebe nicht direkt an schutzbedürftige Flächen (Wohnbauflächen) grenzen.

Zielstellung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist es, die Anordnung der Flächen bzw. Nutzungen zueinander so zu wählen, dass Beeinträchtigungen bzw. negativen Wechselwirkungen der verschiedenen Nutzungen vermieden werden.

Gegebenenfalls sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nähere Untersuchungen anzustellen, um dem Schallschutz gerecht zu werden. Sofern bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz notwendig werden, ist dies im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinsichtlich der gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes sind bei Neuplanungen die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Die den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen zuzuordnenden Orientierungswerte sind im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes möglichst einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Geruchsimmissionen

Die Luftqualität in Kröpelin kann in einigen Bereichen aufgrund der Belastung durch die Tierhaltung in der Landwirtschaft beeinträchtigt werden. Dies betrifft insbesondere die große Milchviehanlage mit Biogasanlage im Norden der Ortslage Kröpelin. Nähere Informationen über Betriebsgrößen und den daraus resultierenden Grad der Belastung für die schutzwürdigen Nutzungen in deren Umgebung werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB eingeholt.

7.5 LIEGENSCHAFTSKATASTER

Im Stadtgebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarktet).

Vermessungsmarken sind gemäß § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Verm.KatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S.390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566) gesetzlich geschützt.

Die Festpunktfelder unterliegen ständigen Veränderungen. In Vorbereitung konkreter Bauvorhaben ist der aktuelle Bestand beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu erfragen, das entsprechende Festpunktbeschreibungen zur Verfügung stellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Punkte zu entnehmen ist.

Im Flächennutzungsplan kann aufgrund der Größe des Plangebietes, des dargestellten Maßstabs, der Vielzahl von Vermessungspunkten und der Wahrung der Übersichtlichkeit des Planes keine Darstellung der Vermessungspunkte erfolgen.

Kröpelin, den 20.03.2025


.....
Der Bürgermeister

