

Stadt Kröpelin  
Bauamt  
z. Hd. Bauamtsleiterin Frau Schmidt  
Markt 1  
18236 Kröpelin

Ansprechpartner **Sebastian Krollmann**  
T. +49 381 338 140  
F. +49 381 338 109

Sebastian.Krollmann  
@rostock.ihk.de

[www.ihk.de/rostock](http://www.ihk.de/rostock)

Datum 09.02.2023  
Ihr Zeichen BA/Schm

per E-Mail: [jana.schmidt@stadt-kroepelin.de](mailto:jana.schmidt@stadt-kroepelin.de)

## **Stadt Kröpelin, Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ – Stellungnahme zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ der Stadt Kröpelin und für die Übermittlung der digitalen Planungsunterlagen zum Vorentwurf des B-Plans. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

### I. Zusammenfassung des Planungsinhalts

In Kröpelin soll der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 18 im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt und als Satzung beschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 befindet sich im Kröpeliner Ortsteil Altenhagen südlich des Hauptortes. In Altenhagen bildet das Plangebiet den östlichen Ortsrand. Nördlich grenzen Waldflächen, östlich und südlich Ackerflächen und westlich Siedlungsflächen sowie der Gutspark an. Es handelt sich überwiegend um bereits versiegelte Konversionsflächen (ehemalige LPG-Anlagen mit Hallen). Aber auch ein Wohnhaus sowie der südliche Teil der geplanten PV-Anlage sind im Bestand vorhanden.

Planungsziele dieses B-Plans sind die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (Erweiterung nach Norden/ 2. Bauabschnitt) sowie für die Entstehung eines neuen Wohngebietes für Einfamilienhäuser in Altenhagen. Dadurch soll die Ortslage von Altenhagen sinnvoll abgerundet werden und gleichzeitig der massive städtebauliche Missstand der landwirtschaftlichen Altanlagen beseitigt werden. Zahlreiche alte Hallen und Stallanlagen müssen dafür zurückgebaut werden.

Eine bestimmte Nutzungsdauer der PV-Anlage sowie eine Folgenutzung regelt dieser B-Plan nicht. Die verkehrliche und technische Erschließung des kleinen Solarparks sowie der Wohnbebauung seien möglich.

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung werden ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (SO PV) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sowie drei allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO im B-Plan festgesetzt.

Neben diesen Baugebieten sind in der Planzeichnung u.a. noch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Ausgleichsfläche und Hecke sowie Maßnahmeflächen enthalten. Die verkehrliche Erreichbarkeit der PV-Anlage ist über die Straße Hof, also den verkehrsberuhigten Bereich, gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie weiterer Parameter bestimmt. Die GRZ beträgt 0,6 im SO PV und 0,3 im WA. Im SO PV wird zusätzlich die maximale Ober- und minimale Unterkante der Solarmodule festgesetzt. In den WA 1-3 kommt die maximale Firsthöhe der Wohnhäuser zur Anwendung. In allen WA sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zudem ist die Anzahl der Wohnungen je Haus reglementiert.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgeschrieben.

Es sind Baugrenzen zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung dargestellt.

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen.

Die Fläche des Plangebietes ist 3,99 ha groß; davon entfallen auf die Sondergebietsfläche für Photovoltaik rund 2,17 ha und auf die allgemeinen Wohngebiete 1,33 ha.

## II. Entscheidung

Die IHK zu Rostock hat keine Einwände vorzubringen und stimmt daher dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Altenhagen – Hof“ der Stadt Kröpelin zu.

Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.

## III. Begründung

1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein.

Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Kröpelin keine IHK-Unternehmensstandorte befinden. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Altenhagen und wird durch überwiegend ungenutzte bauliche Anlagen geprägt. In Kröpelin sind bei der IHK 258 Unternehmen registriert (Stand: 30.01.2023), in Altenhagen in der Kröpeliner Straße und östlich davon sieben. In der Straße „Hof“ sind eine GmbH und zwei Kleingewerbetreibende bei der IHK gemeldet. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit dieser IHK-Bestandsunternehmen durch die Aufstellung des B-Plans ist für die IHK zu Rostock derzeit nicht erkennbar. Eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist weiterhin mit der Stromerzeugung aus solarer Strahlung vorgesehen. Somit sind gewerbliche Belange dennoch grundsätzlich betroffen.

## 2. PV-Anlage

Die Planung bewirkt, dass Flächen für die Solarenergienutzung und damit für regenerative Energien gesichert werden. Das Vorhaben führt somit kurzfristig zu einer größeren Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und Stromimporten. Die Planung dient für die nächsten Jahrzehnte der Versorgung der Region mit Elektroenergie und der weiteren Umsetzung der Energiewende in Deutschland. Die PV-Anlage unterstützt die regionale Energiesicherheit und ist somit auch indirekt der Wirtschaft dienlich, die elektrischen Strom für die verschiedensten Prozesse ständig benötigt. Die Versorgungssicherheit hinsichtlich der Energie ist angesichts der derzeit vorherrschenden geopolitischen Spannungen in Osteuropa einer der bedeutendsten Faktoren für die Wirtschaft. Deutlich wird dies u. a. durch die deutlich gestiegenen Preise bei der Energieversorgung. Der regionalen Energieerzeugung vor Ort ist insofern der Vorrang einzuräumen. Der Ausbau erneuerbarer Energien könnte sich zudem positiv auf die regionale Wertschöpfung auswirken, da nach Möglichkeit regionale Unternehmen für Planung, Bau und Wartung der Freiflächen-Photovoltaikanlage herangezogen werden sollten. Der Ausbau der erneuerbaren Energien mit den notwendigen Anlagen liegt zudem gemäß der neuen gesetzlichen Grundlage im § 2 EEG 2023 (Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien) im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Die Solarenergie kann daher als vorrangiger Belang in Abwägungen berücksichtigt werden.

## 3. Wohngebiet

Die allgemeinen Wohngebiete könnten dazu beitragen, den ländlichen Raum für die von der Wirtschaft dringend benötigten Fachkräfte attraktiv zu halten. Das Wohnen ist zu den wichtigen weichen Standortfaktoren zu zählen. Es sind sowohl Mietangebote als auch Offerten für den Erwerb von Wohnbaugrundstücken zu unterbreiten. Auch Einfamilienhäuser können so unter Umständen einen Beitrag dazu leisten, Fachkräfte zu halten bzw. anzuwerben. Wohnen und Bauen sind jedoch nur zwei von vielen Pull-Faktoren, wichtiger sind zweifellos attraktive Arbeitsplätze. Für die Unternehmen sind daher ausreichend große Flächen vorzuhalten, damit diese geschaffen werden können.

4. Eine potenzielle Konkurrenzsituation ‚Energieerzeugung versus traditionelles Gewerbe‘ besteht an diesem Standort nicht. Es werden für die Photovoltaik-Freiflächenanlage keine wertvollen Gewerbegebiets- (GE) oder Industriegebietsflächen (GI) überplant. Das trifft analog auch auf das allgemeine Wohngebiet zu.

5. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (unter 1.) für das sonstige Sondergebiet PV und hinsichtlich aller Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung hat die IHK zu Rostock keine Bedenken.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) soll grundsätzlich auch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung zulässig sein. Dies entspricht dem Grundsatz in § 4 Abs. 1 BauNVO und wird von der IHK zu Rostock begrüßt. Allgemein zulässig sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften; als Ausnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Die ausgeschlossen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind für das Plangebiet nicht zwingend erforderlich. Aufgrund der Größe und Lage des B-Plan-Gebietes halten wir die Ausschlüsse für tolerabel. Die Begründungen im B-Plan sind stichhaltig.

6. Der Wirtschafts- und Pendlerverkehr auf der Straße und Schiene darf nicht durch Immissionen in Form von Blendungen, Reflexionen oder Spiegelungen, hervorgerufen durch die PV-Module, beeinträchtigt werden. Da das aber für diesen Standort bedingt durch die Lage ausgeschlossen werden kann, sprechen auch die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen nicht gegen den B-Plan.
  
7. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kröpelin befindet sich derzeit in der Aufstellung. Der (vorzeitige) Bebauungsplan Nr. 18 soll den künftigen Ausweisungen im FNP entsprechen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das städtebauliche Entwicklungsgebot beachtet wird.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung  
im Auftrag



Sebastian Krollmann