



# Begründung

ZUR

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

der Gemeinde Kritzmow  
Landkreis Rostock

für das Gebiet „Am Karaschensoll“ in Kritzmow,  
nordwestlich der Satower Straße und nordöstlich der Straßeneinmündung Am Karaschensoll

Kritzmow,

Kaiser, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:  
ausgefertigt am:

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten.....	4
3. Grundzüge der Planung.....	5
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	5
5. Erschließung des Plangebietes.....	6
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz .....	6
7. Flächenbilanz .....	7
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges .....	7

## 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

### Planungsziele, Planungserfordernis:

Im Bereich „Kritzmow Park“ an der Straße ‚Am Karaschensoll‘ konzentrieren sich die Angebote für die Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Kritzmow und der näheren Umgebung. Unter Berücksichtigung der eigenen Einwohnerentwicklung sowie auch der Zentralitätswirkung des Amtssitzes Warnow-West verfolgt die Gemeinde Kritzmow die städtebauliche Zielsetzung, die Nahversorgungsfunktion dieses Bereiches zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde unterstützt deshalb den Antrag einer örtlichen Bankfiliale auf eine bauliche Erweiterung zum Ausbau des Serviceangebotes am Standort und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter. Nach Abstimmung eines entsprechenden Umsetzungskonzeptes stellt die Gemeinde dafür zweckgebunden ein geeignetes Grundstück bereit.

Das Grundstück ist zzt. ohne Nutzung. Es liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die beabsichtigte Bebauung der Fläche setzt deshalb eine Änderung des B-Plans voraus.

### Rechtsgrundlagen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da sich der Änderungsbereich mit den umgebenden Bebauungen und Kundenstellplätzen in integrierter Standortlage befindet und eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits zugelassenen und verwirklichten Bebauung) unterschritten wird. Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen. Als weitere Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten). Das diesbezügliche Prüfergebnis im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsplan gilt insoweit fort.

### Vorgaben übergeordneter Planungen:

#### Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP, 2011) vorgegeben.

Hiernach ist die Gemeinde Kritzmow dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet und nimmt keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Für die Gemeinden im SUR besteht ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot auf der Grundlage eines verbindlichen Entwicklungsrahmens (LEP 3.3.3 (2, 4), RREP 3.1.2 (1, 4)). Die mit dieser Planänderung zugelassenen Dienstleistungsnutzungen berühren nach Nutzungsart und Umfang die Festlegungen des SUR-Entwicklungsrahmens und des integrierten Einzelhandelskonzeptes nicht.

Die Planung ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.). Sie entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist.

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Grünflächen dar. Der Änderungsplan weicht insoweit von den Darstellungen des FNP ab, wie bereits der Ursprungsplan. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der F-Plan ist gem. § 13a (2) BauGB nach Abschluss des Änderungsverfahrens entsprechend zu berichtigen. Dies erfolgt im laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des FNP.

## 2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

### Geltungsbereich / Bestand:

Der Änderungsbereich befindet sich in städtebaulich integrierter Lage der Ortsbebauung von Kritzmow. Er liegt an der Gemeindestraße ‚Am Karaschensoll‘, die den Nahversorgungsstandort ‚Kritzmow Park‘ und das Wohngebiet ‚Pingels Teich‘ erschließt und an die Landesstraße 10 anbindet. Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück und gegenüberliegend befinden sich zwei Lebensmittel-Discounter. In nördlicher Nachbarschaft liegt der Gebäudekomplex des Kritzmow Park (Hotel, Wohnen, Getränkemarkt, Textilgeschäft, Apotheke, Arzt, Postdienstleistungen).

Das Plangebiet stellt sich als gemähte Rasenfläche dar, die eine Insellage innerhalb der umgebenden Kundenstellplätze der vg. Geschäfte einnimmt.

### Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Zur Beurteilung des Baugrunds liegen zzt. keine Unterlagen vor. Nach vorliegenden Baugrundsondierungen im Umgebungsbereich der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend von bindigen Sedimenten geprägt ist, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen (spätglazialer Geschiebemergel, verwittert zu Geschiebelehm, gestörte Mutterbodendeckschichten). Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet anstehenden Böden nur eine geringe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen ( $k_f < 10^{-8}$  m/s) und als Staukörper wirken. Der Standort ist deshalb für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet, so dass eine zentrale Regenentwässerung erforderlich wird oder für eine Regenwasserversickerung erhöhte Aufwendungen zur Herstellung eines ausreichenden Speichervolumens im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) erforderlich werden.

### Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

#### Grund-/Oberflächenwasser:

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Conventer Niederung zuzuordnen. Die Vorflut wird über den verrohrten Graben 2/2 zum Allershäger Bach gebildet, der über die Rotbäk in den Conventer See entwässert.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Gem. § 136 LWaG M-V gilt die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 fort und ist entsprechend zu beachten.

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte liegen die Isohypsen des oberen Grundwasserleiters zwischen 35 und 38 m ü.HN. Das Grundwasser ist mit einem Flurabstand von  $> 10$  m gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft gem. (§§ 23 bis 27 BNatSchG 2009), Natura 2000- Gebiete (§§ 32 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG) sind von der Planung nicht berührt.

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes: keine

### 3. Grundzüge der Planung

Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Plangebietes für die Einzelhandels-Nahversorgung der Bevölkerung des Einzugsbereiches besteht fort und wird mit der Planänderung um Dienstleistungsangebote erweitert.

### 4. Bauliche und sonstige Nutzung

#### Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:

Das Plangebiet ist i.W. als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO/EH) nach § 11 BauNVO festgesetzt. In Teil B Nr. 1.1 ist die zulässige Nutzungsart bisher auf einen Lebensmittel-Discounter mit 2 integrierten Shops beschränkt.

Durch Ergänzung der Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 wird dieses Spektrum um ein Geschäftshaus für la-dengebundene Dienstleistungen und für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten erweitert, um einen Neubau für die örtliche Bankfiliale zu ermöglichen (vgl. Pkt. 1.1). Im Sinne einer möglichst intensiven Bodennutzung werden dabei Nutzungsmöglichkeiten für sonstige Dienstleistungsangebote eröffnet, die den Nahversorgungsstandort sinnvoll abrunden können.

Durch Festsetzung einer Baugrenze wird für den zugelassenen Neubau auf der bisher ungenutzten Teilfläche des Plangebietes eine überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO bestimmt. Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gem. § 23 (3) BauNVO gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhalse, Eingangstreppen, Windfang, Erker etc.).

Auf der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche soll unter Wahrung der bisher festgesetzten Gebäudeoberkante ein max. zweigeschossiges Gebäude zugelassen werden. Dies wird ermöglicht, indem die zulässige Traufhöhe auf 8,0 m (ü.G.) angehoben wird. Hierfür wird ein zusätzlicher Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die bisher zugelassene Grundflächenzahl bleibt unverändert. Sie ist ausreichend um das beabsichtigte Neubauvorhaben umzusetzen.

Weiterhin wird mit der Planänderung eine Bereinigung durch Anpassung an die entstandenen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse vorgenommen. Die Zufahrt zum NETTO-Markt wurde abweichend vom Ursprungsplan angelegt und nimmt einen Teil der privaten Grünfläche nordöstlich der Straße ‚Am Karaschensoll‘ in Anspruch. Diese Grünflächen werden deshalb als Sondergebiet überplant (130 m<sup>2</sup>).

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich die provisorische Zufahrt zum Kundenparkplatz ‚Kritzmow-Park‘ aufgegeben und im Zuge des Endausbaus der Straße ‚Am Karaschensoll‘ durch eine ordentliche Grundstückszufahrt ersetzt. Die temporäre Festsetzung einer Verkehrsfläche, mit der die provisorische Zufahrt im Ursprungsplan gesichert war, ist damit Gegenstandslos geworden. Diese Fläche und der angrenzende, straßenbegleitende Teil des Sondergebietes werden mit der Planänderung als private Grünfläche überplant (insg. 358 m<sup>2</sup>). Die bisherige Textfestsetzung Nr. 4.1 wird deshalb aufgehoben.

## **5. Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet einschließlich des Änderungsbereichs ist über die Gemeindestraße ‚Am Karaschensoll‘ verkehrlich und tiefbautechnisch erschlossen.

### **5.1. Verkehr**

Für die mit der Planänderung zusätzlich zugelassene überbaubare Fläche soll ein selbständiges Grundstück gebildet werden, das nur mittelbar über das Nachbargrundstück (Fahrbahn des Kundenparkplatzes) Anschluss an die Gemeindestraße hat.

Dafür wurde für alle Erfordernisse der verkehrlichen Erschließung vom Eigentümer des Flurstücks 59/6 eine entsprechende Dienstbarkeit eingeräumt (Baulastübernahmeerklärung vom 26.09.2017). Sie berücksichtigt das Zufahrtsrecht, die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr und die für die erforderlichen Stellplätze nachzuweisenden Flächen. Die Benachrichtigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde über die Baulasteintragung liegt vor.

Die verkehrliche Erschließung ist damit ausreichend gewährleistet und erfordert keine zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Fläche mit Baulasteintragung auf dem Flst. 59/6 wurde im Änderungsplan gekennzeichnet.

### **5.2. Technische Infrastruktur**

Für alle Erschließungsmedien liegen anschlussbereite Anlagen in der Straße ‚Am Karaschensoll‘ an. Für den Anschluss der mit der Planänderung zusätzlich zugelassenen überbaubaren Fläche ist bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen die Herstellung entsprechender Hausanschlüsse privatrechtlich zu beantragen.

Regelungen zur öffentlichen Erschließung sind für diese Planänderung nicht erforderlich.

## **6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz**

### **Grünordnung:**

Im Plangebiet besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass außerhalb der befestigten Flächen eine Begrünung der Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld erwartet werden kann.

Die aufgrund der Planänderung entfallenden Festsetzungen über Anpflanzgebote für Einzelbäume werden durch Festsetzung an veränderten Standorten im gleichen Umfang ersetzt.

### **Eingriffe:**

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

### **Artenschutz:**

Aufgrund der geringen Größe und des derzeitigen Zustandes des Änderungsbereichs (regelmäßig gemähte Rasenfläche, 1.064 m<sup>2</sup>) und aufgrund seiner Insellage zwischen den stark versiegelten Umgebungsnutzungen (Straße, Kundenparkplatz) besteht unter Artenschutzgesichtspunkten kein Prüfbedarf. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine planbedingte Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bezüglich der nach europäischem und nationalem Recht geschützte Pflanzen- und Tierarten.

## 7. Flächenbilanz

Unter Berücksichtigung der Planänderung ergibt sich nachfolgende Gesamt-Flächenbilanz:

Nr.	Titel	Fläche (m <sup>2</sup> )
1.	Baugebiete (SO/EH)	6.900
2.	Verkehrsflächen (öffentlich)	1.613
2.	Grünflächen - Schutzgrün (privat)	1.337
4.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	9.850

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Baugebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten. Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.