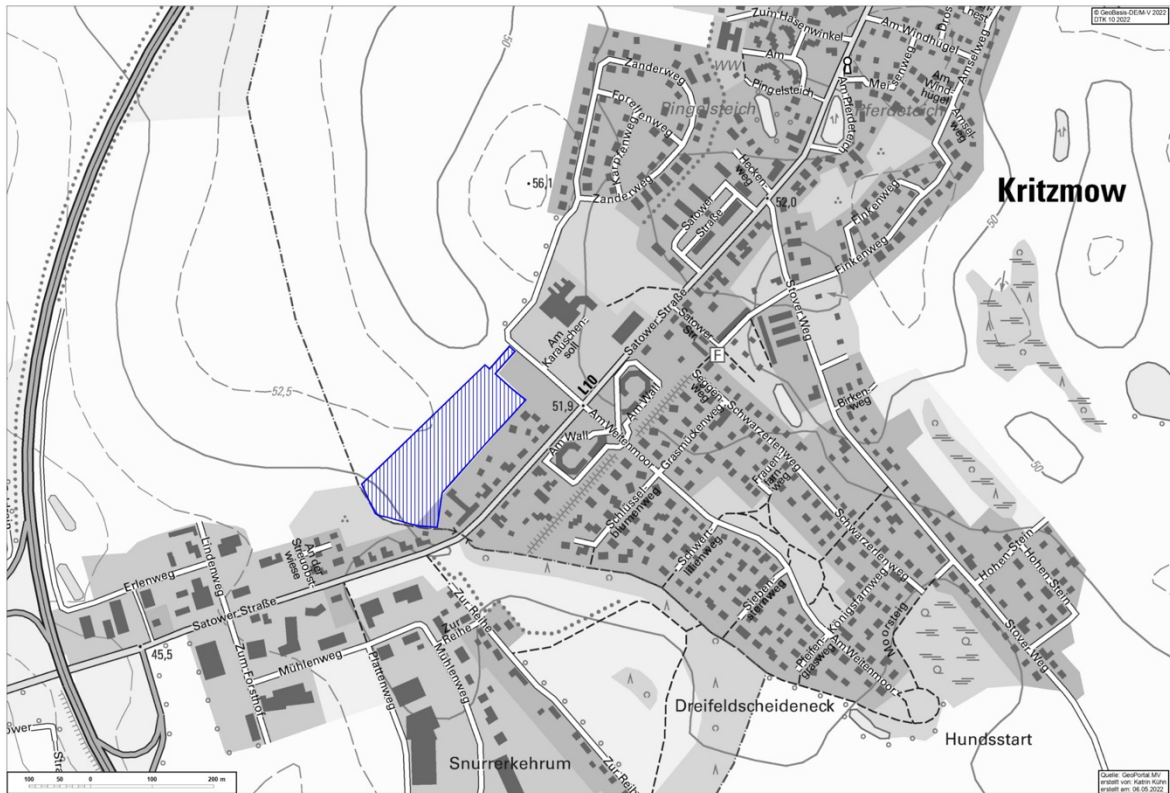




Übersichtsbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2022 DTK 10 2022)

GEMEINDE KRITZMOW

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr

Begründung zum Vorentwurf Arbeitsstand Januar 2023

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren.....	3
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
2.2.	Übergeordnete Planungen	3
2.3.	Verfahrensablauf	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	6
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.5.	Verkehrerschließung.....	8
4.6.	Technische Infrastruktur	9
4.6.1	Trink- und Löschwasser	9
4.6.2	Schmutzwasser	9
4.6.3	Niederschlagswasser	9
6.	Immissionsschutz	11
7.	Grünordnung	13
8.	Flächenzusammenstellung.....	14

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow mit Kennzeichnung des Plangebiets
- Anlage 2: Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
- Anlage 3: Karte *Bestand und Planung* zum Umweltbericht

Bauleitplanung	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn	Am Dorfteich 10d 18059 Rostock (0381) 127 345 77 kbk.hro@icloud.com
Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanz	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn	19065 Pinnow OT Godern, Am Mühlensee 9 lebahn@umwelt-planung.eu, 0172-3800349
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer	18239 Satow OT Heiligenhagen, Wokrenter Weg 3a schoppmeyer@umwelt- planung.eu, 0173-6197001

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben zu schaffen. Das Plangebiet ist als gewerbliche Fläche Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans.

Am 24.05.2022 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit der entsprechenden Erschließung vom Zanderweg.

Das knapp 3 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 71 und 72, 79 (teilw.) sowie 80/4, 81/2 und 80/8 (teilw.) Flur 1 der Gemarkung Kritzmow. Es wird begrenzt durch:

- im Nordosten: Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.20 *Mischgebiet Am Karauschensoll* sowie die Straße *Karauschensoll*;
- im Südosten: vorhandene Wohnbebauung an der *Satower Straße*;
- im Südwesten: Grünzug an der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung *Stäbelow*;
- im Nordwesten: Ackerfläche.

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

– Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

– Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow (wirksam seit 13.10.2010)

Es ist das zweistufige Regelverfahren durchzuführen mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Für die Belange des Arten- und Naturschutzes ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten.

Gegebenenfalls sind weitere Fachgutachten erforderlich, wie z.B. eine schalltechnische Untersuchung.

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Kritzmow als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP).

Die Gesamtkarte des Landesraumentwicklungsprogramms weist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3) aus. Die RREP-Grundkarte stellt auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar. Darüber hinaus geht aus der Darstellung in der Grundkarte des RREP hervor, dass Kritzmow auf der Siedlungsachse zwischen Rostock und Satow liegt. Entsprechend dem RREP-Grundsatz 4.1 (4) soll die Siedlungsentwicklung im Verlauf der Siedlungsachsen auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr vorhandene Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen ist auch entsprechend RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, bei der Siedlungsflächeninanspruchnahme auf die in kommunalen Bauleitplänen bereits ausgewiesenen geeigneten Flächen bzw. im Siedlungsbestand nutzbaren Potenziale zurückzugreifen.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Das Amt für Raumordnung stellt in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Gemeinde Kritzmow klar, dass die vorgesehene Entwicklung auf Grund der anhaltend großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt und dem Stadt-Umland-Raum Rostock aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

Weiter heißt es in dem Schreiben vom Amt für Raumordnung:

Entsprechend Leitlinie 2 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist die Gemeinde Kritzmow eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum Rostock. Der SUR ist als wirtschaftliches Zentrum des Landes weiter auszugestalten.

Die augenscheinlich bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am Standort Karauschensoll stellt durch die umgebenden Nutzungsstrukturen eine geeignete Entwicklungsfläche für Gewerbebetriebe dar und ist zudem verkehrstechnisch über das örtliche Straßennetz mit Verbindung zur Landesstraße L 10 und zum Autobahnzubringer B 103 sehr gut angebunden.

Aufgrund der Nähe zur Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Rostock und der Lage des geplanten Gewerbebestands an der Siedlungsachse Rostock–Satow sowie seiner verkehrsgünstigen Anbindung an das überregionale Straßennetz ist davon aus- zugehen,

¹ SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

dass er einen wertvollen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt- Umland-Raumes und somit der gesamten Region leisten wird.

Bei der Gewerbefläche handelt es sich aus raumordnerischer Sicht um eine sinn- und maßvolle Flächenarrondierung, die sich in die Ortslage einfügt.

Bezüglich einer möglichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 (LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden) durch den B-Plan Nr. 24 gehe ich von keiner Betroffenheit aus, da der gesamte Plangeltungsbereich eine Flächengröße von deutlich unter 5 ha hat, so dass diesbezüglich keine Raumbedeutsamkeit zu erwarten ist.

Das Amt für Kreisentwicklung teilt auf die Planungsanzeige hin mit, dass aus Sicht der Wirtschaftsförderung die Aufstellung des B-Plans für eine gewerbliche Entwicklung ausdrücklich begrüßt wird. In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass die Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Rostocker Umland insbesondere von Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen aus der Region hoch ist. Das Amt für Kreisentwicklung empfiehlt eine kleinteilige Entwicklung des Gewerbegebietes für die genannte Zielgruppe.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	24.05.2022
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB, Durchführung des scopings	07-08/2022
3	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
4	Auswertung der Stellungnahmen, Erstellung von AFB, Umweltbericht und u.U. erforderlicher weitere Fachgutachten	
5	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
6	Bekanntmachung der Auslegung	
7	Öffentliche Auslegung	
8	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	
9	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
10	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
11	Anfertigung der Satzungen	
12	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Kritzmow und grenzt an die Gemarkung Stäbelow. An der Gemarkungsgrenze verläuft das Gewässer II. Ordnung 2LV4-R/4, das hier ein offener Graben ist und auf Stäbeler Gebiet in einen kleinen Teich mündet.

Im Südosten befindet sich zwischen dem Plangebiet und der Satower Straße gemischte Wohnbebauung. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 *Mischgebiet Am Karauschensoll* mit dem Einzelhandel-Discounter NORMA.

Im Nordosten schließt das Plangebiet an die Straße *Am Karauschensoll* an, über die die Erschließung geplant ist. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 23 *Feuerwehr Am Zanderweg*.

Das Plangebiet weist Höhendifferenzen von bis zu 3 m auf. Es steigt von Nordosten in Richtung Südwesten zunächst um ca. 1 m an, um bis zur Grenze des Plangeltungsbereichs im Südwesten wieder abzufallen. Am südwestlichen Rand des Plangebiets sind die geringsten Höhen zu finden. Südwestlich des Plangeltungsbereichs an der Grenze zu Stäbelow verläuft das Gewässer II. Ordnung 2LV4-R/4 als offener Graben mit einem mit Gehölzen bestandenen Uferbereich.

Die Fläche innerhalb des Plangebiets wird zurzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwerte im Plangebiet liegen zwischen 46 und 54. Laut LEP M-V sind Böden mit Bodenwertzahlen von > 50 vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Der Anteil mit Bodenwerten von 54 beträgt ca. 0,7 ha, der Anteil mit einem Bodenwert von 50 ca. 0,9 ha. In der Summe sind das ca. 1,5 ha mit Bodenwerten von 50 und mehr. Bis zu einer Größenordnung von 5 ha ist keine Raumbedeutsamkeit gegeben.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Rostock-Warnow, Schutzzone III.

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock sind im Plangebiet weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow sind im Planbereich gewerbliche Baufläche, Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sowie Verkehrsfläche dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Gemeinde plant, die Baufläche im Plangeltungsbereich als *eingeschränktes Gewerbegebiet* festzusetzen. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Betriebe allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Ein Ausschluss der nach § 8 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, klein- und mittelständigen Gewerbetreibenden Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten, Vergnügungsstätten hält die Gemeinde an diesem Standort nicht für wünschenswert und erklärt mit der Festsetzung 1.1 Vergnügungsstätten für unzulässig:

1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Im Südosten grenzt Mischgebietsnutzung mit schutzbedürftiger Wohnbebauung an das Plangebiet. Das Gewerbegebiet wird mit einem Abstand von 10 m zu den hinteren Flurstücksgrenzen der Wohn-/Mischbebauung festgesetzt. Zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohn-/Mischbebauung wird eine Grünfläche festgesetzt.

Das mögliche Konfliktpotential zwischen dem festzusetzenden Gewerbegebiet und den südöstlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung² zum Bebauungsplan untersucht. Eine Verträglichkeit von geplanter und vorhandener Nutzung kann durch eine Gliederung der Baugebietsfläche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten erreicht werden. Details dazu werden in Kapitel 6. Immissionsschutz erläutert.

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln.

Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung enthält § 17 BauNVO Orientierungswerte für die Obergrenze. Für Gewerbegebiete wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 als Orientierungswert genannt. Die Gemeinde übernimmt diesen Wert, um die Baugebietsfläche effektiv ausnutzen zu können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Höhe und Geschossigkeit

Die Oberkante der Gebäude wird mit 10 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. Bezugspunkt dafür ist laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2 die vorhandene Geländehöhe im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt:

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

Eine Festsetzung zur Geschossigkeit wird nicht getroffen, um den vielfältigen Anforderungen an Gewerbebauten Rechnung zu tragen und den künftigen Nutzern ausreichenden Spielraum zu geben.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

² Schalltechnische Untersuchung vom 25.11.2022 (UmweltPlan GmbH Stralsund)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung bezieht sich auf die Gebäudelänge, die mehr als 50 m betragen darf. Bei Gewerbebauten kann in Abhängigkeit von der Art des Gewerbes eine größere Gebäudelänge erforderlich sein. Die Gebäude sind dennoch mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen entsprechend den Vorschriften für die offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) zu errichten. In der Festsetzung 2.1 wird die Art der Abweichung definiert:

- 2.1 *Abweichende Bauweise* (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Parzellierung des Baugebiets ist noch offen. Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt, um der Parzellierung nicht vorzugreifen und künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Zur Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein.

Der Abstand zur Wohnbebauung der Satower Straße beträgt insgesamt 15 m, inklusive einer 10 m breiten, privaten Grünfläche. Die Grünfläche wird mit einem Pflanzgebot belegt.

Nordöstlich und südwestlich reicht die Baugrenze bis an die Grenzen der Baugebietsfläche. Nach Landesbauordnung erforderliche Abstandsflächen baulicher Anlagen bleiben von den festgesetzten Baugrenzen unberührt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs.5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Bebauungsplan wird dazu nichts anderes festgesetzt.

4.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an das örtliche Straßennetz mit Verbindung zur Landesstraße L10 und zum Autobahnzubringer B 103.

Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an die Straße *Am Karauschensoll* anbindet. Die Straße *Am Karauschensoll* ist eine öffentlich gewidmete Straße, die an die *Satower Straße* anbindet (Landesstraße L10). Der Kreuzungsbereich *Satower Straße/Am Karauschensoll* ist lichtsignalgeregt und mit Abbiegespuren ausgestattet.

Es ist geplant, die Erschließungsstraße öffentlich zu widmen. Der Straßenquerschnitt muss so ausgebildet werden, dass die Begegnung von zwei LKW möglich ist. Fuß- und Radweg sind separat vorzusehen.

Am Ende der festgesetzten Verkehrsfläche ist eine Wendefläche mit einem Durchmesser von 25 m vorgesehen. Die Größe entspricht dem Flächenbedarf für notwendige Wendemanöver eines dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugs. Innerhalb der Wendefläche gilt ein generelles Parkverbot.

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Kritzmow verfügt über eine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Da die zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet sehr vielfältig sein können, wird auch der jeweilige Stellplatzbedarf sehr unterschiedlich sein. Die Ermittlung und der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgen im Bauantragsverfahren.

Der empfohlene Straßenquerschnitt A-A sieht öffentliche Parkflächen einseitig längs der Fahrbahn vor.

4.6. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind in der Straße *Am Karauschensoll* vorhanden und werden im Bereich der Verkehrsfläche bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen geführt. Die geplante Verkehrsfläche wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet. Das stellt sicher, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

4.6.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Gewerbegebiets mit Trinkwasser kann nach Aussage des WWAV über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße *Am Karauschensoll* abgesichert werden.

Für die Löschwasserversorgung kann im zu planenden Gewerbegebiet bedingt durch die Stichleitung eine Löschwassermenge von 24 m³/h bereitgestellt werden. In der Straße *Am Karauschensoll* ist ein Löschwasserhydrant der Kategorie F_c 212059 mit einer Kapazität von 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereits vorhanden.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW ist in Gewerbegebieten in Abhängigkeit von der Gefahr der Brandausbreitung im Gebiet eine Löschwassermenge von 48 bzw. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzuhalten. Die Gefahr der Brandausbreitung hängt von der überwiegenden Bauart im Gebiet ab. Um die Gefahr der Brandausbreitung klein zu halten, muss im Plangebiet überwiegend eine Bauart mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen zur Anwendung kommen. Das wird auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V im Bebauungsplan mit entsprechenden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Damit kann die Gefahr der Brandausbreitung als „klein“ eingestuft werden, was eine bereitzuhaltende Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erfordert.

Da im Gebiet nur ein Hydrant mit einer Kapazität von 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden errichtet werden kann, ist im Plangebiet ein Löschwasserspeicher mit einer Kapazität von vorzusehen, um die fehlende Löschwassermenge sicherzustellen. Eine entsprechende Fläche wird als Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

4.6.2 Schmutzwasser

In der Straße *Am Karauschensoll* ist südöstlich des Plangeltungsbereichs ein Schmutzwasserkanal (200 PVC-R) vorhanden, die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt von dort in Richtung Satower Straße.

Nach Aussage des WWAV ist das Schmutzwasser aus dem Plangebiet dem Schmutzwassersammler in der Straße *Am Karauschensoll* zuzuleiten.

In der Erschließungsplanung wird geklärt, ob die Errichtung eines Abwasserpumpwerks oder eines Druckunterbrecherschachts erforderlich ist.

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des künftigen Gewerbegebiets ein Vertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde sowie dem WWAV und Nordwasser GmbH abzuschließen ist.

4.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche

noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt sowohl im Zuständigkeitsbereich des WBV Warnow-Beke als auch in dem des WBV Hellbach-Conventer Niederung. Die Verbandsgrenze entspricht dem Verlauf der Wasserscheide zwischen dem Einzugsbereich eines Baches auch Allershagen (nordöstlicher Bereich) und einem Graben aus Stäbelow (südwestlicher Bereich).

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft das Gewässer II. Ordnung 2LV4-R/4, das hier ein offener Graben ist und auf Stäbeler Gebiet in einen kleinen Teich mündet. Der WBV Warnow-Beke hat in seiner Stellungnahme vom 15.07.2022 mitgeteilt, dass der Abfluss aus dem Teich ein anfangs kleindimensioniertes, bis in die Ortslage Stäbelow verrohrtes Gewässer ist. Für eine Einleitung von Regenwasser muss ein hydraulischer Nachweis erbracht werden. In der Stellungnahme weist der WBV darauf hin, dass eine überlastungsfreie Einleitung aus dem Plangebiet in das Gewässer II. Ordnung 2LV4-R/4 ohne das Vorsehen einer Rückhaltung nicht möglich ist. Eine eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist genehmigungspflichtig und muss bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock beantragt werden.

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht³ vor. Darin wird festgestellt, dass der anstehende Boden für eine effektive Versickerung nicht geeignet ist.

In 13 der insgesamt 14 Bohrproben dominieren bindige Geschiebemergelablagerungen, oberflächlich zu Geschiebelehm verwittert. Diese bindigen Mineralböden sind schwer durchlässig und somit nicht versickerungsg geeignet.

Bei einer der Bohrungen wurden Schluffsande bis 5,20 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt. Im Gutachten heißt es, dass diese Schluffsande zwar grenzwertig versickerungsfähig, aber vermutlich nur kleinflächig eingelagert und durch schwerer durchlässige Schluffe unterlagert sind. Deshalb ist auch hier eine effektive Versickerung kaum möglich.

Auf Grund der zu erwartenden, in einem Gewerbegebiet notwendigen großflächigen Versiegelung und der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen Maßnahmen für eine Niederschlagswasserretention getroffen werden.

Eine dezentrale Möglichkeit, den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern, sind Dachbegrünungen. Begrünte Dächer bieten darüber hinaus die Möglichkeit, dass ein Teil des Niederschlagswassers verdunstet und gar nicht abgeführt werden muss. Außerdem bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird festgelegt, dass Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° mit extensiv begrünten Dachflächen herzustellen sind:

textliche Festsetzung

3.1 *Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind mit extensiv begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

In der hydraulischen Berechnung⁴ wurde ermittelt, dass *in Arbeit*

Da eine Ableitung des Niederschlagswassers in das angrenzende Gewässer II. Ordnung nicht ohne Niederschlagswasserrückhaltung möglich ist, plant die Gemeinde Kritzmow die Anlage einer Niederschlagswasserretentionsfläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Dieser Bereich liegt höhenmäßig tiefer als das übrige Plangebiet.

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme vom 12.08.2022 die Planung einer offenen Regenwasserretentionsfläche sehr begrüßt, aber darauf hingewiesen, dass diese Fläche durch den WWAV nicht übernommen und durch die Nordwasser GmbH nicht betrieben wird. Zuständigkeit und Bewirtschaftung verbleiben bei der Gemeinde. Weiterhin wird

3

4

darauf hingewiesen, dass für das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets eine direkte Einleitung in die Retentionsfläche ermöglicht werden muss.

Die erforderliche Kapazität des Regenwasserretentionsraums beträgt *in Arbeit*

6. Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich lärmempfindliche Nutzungen. In der vom Büro UmweltPlan GmbH Stralsund erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung⁵ wurden die Auswirkungen der Geräuschemissionen infolge des geplanten Gewerbegebiets ermittelt sowie geeignete Maßnahmen zur Minderung der Geräuschbelastung vorgeschlagen. Es erfolgte eine Emissionskontingentierung auf Basis der DIN 45691:2006-12. Für eine Geräuschkontingentierung muss das Plangebiet in Teilflächen gegliedert werden, für die verschiedene hohe Emissionskontingente bestimmt werden.

In der Untersuchung wird erläutert, dass bei der Lärmkontingentierung Gesamt-Immissionswerte L_{GI} definiert werden, die festlegen, welche Lärmimmissionen im Umfeld eines Plangebietes maximal ankommen dürfen. Der Gesamt-Immissionswert L_{GI} stellt den Wert dar, der von allen Betrieben und Anlagen im Sinne der TA-Lärm⁶ an einem Immissionsort ankommen darf. Dieser Wert entspricht oft dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm, welcher im Wesentlichen mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1:2002-07 übereinstimmt.

In der Untersuchung wurde zunächst geprüft, ob in beiden Beurteilungszeiträumen die Immissionskontingente jeder Teilfläche des Plangebiets die Gesamt-Immissionswerte um mindestens 15 dB(A) unterschreiten. Bei Erfüllung dieser Bedingung kann davon ausgegangen werden, dass auch ohne Berücksichtigung der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe in der Umgebung keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen vom Plangebiet ausgehen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass diese Bedingung nicht erfüllt werden kann.

In einem zweiten Bearbeitungsschritt wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe (NORMA, NETTO, Kritzmow-Park) sowie verfestigte Planungen (B23, geplanter Feuerwehrstandort) in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte L_{PI} bestimmt. Anschließend erfolgte für die Teilflächen des Plangebiets die Kontingentierung der Emissionen unter der Maßgabe, dass die Planwerte L_{PI} von der Summe der Immissionskontingente L_{IK} nicht überschritten werden.

Bei der Berechnung der Immissionskontingente hat die schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass an den Immissionsorten IO1.1 und IO1.2 die Planwerte Nacht um 1 bzw. 4 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der hohen Geräuschvorbelastung, die im Nachtzeitraum maßgeblich durch den geplanten Feuerwehrstandort entsteht, können die Planwerte nicht eingehalten werden.

Um das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen entwickeln zu können, empfiehlt der Schallgutachter eine Erhöhung des Gesamt-Immissionswertes $L_{GI,Nacht}$ für die Immissionsorte IO1.1 und IO1.2 um jeweils 1 dB(A) im Nachtzeitraum. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann gemäß Pkt. 3.2.1 Abs. 3 der TA-Lärm bei der Prüfung auf Einhaltung der Schutzpflicht aufgrund einer bestehenden Vorbelastung von den Immissionsrichtwerten abgewichen werden:

... „Unbeschadet der Regelung in Absatz 2 soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.“ ...

⁵ Schalltechnische Untersuchung vom 25.11.2022 (UmweltPlan GmbH Stralsund)

⁶ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Aus Sicht des Schallgutachters sollte im Rahmen einer ergänzenden Prüfung im Sonderfall gemäß Pkt. 3.2.2 der TA-Lärm abgewogen werden, ob aufgrund besonderer Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschimmissionen (Feuerwehreinsätze) den Betroffenen eine geringfügig höhere Lärmbelastung zugemutet werden kann. Diese Abwägung obliegt allein der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

Bei Erhöhung des Gesamt-Immissionswertes Nacht um 1 dB(A) werden auch an den Immissionsorten IO1.1 und IO1.2 die Planwerte Nacht eingehalten.

Für die Berechnung der Kontingente wurde in der schalltechnischen Untersuchung das Plangebiet in 7 Teilbereiche unterteilt. Im Ergebnis der Berechnung gibt es 4 verschiedene Emissionskontingente. Auf Grundlage von § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO wird das Gewerbegebiet entsprechend der ermittelten Emissionskontingente in 4 Teilflächen gegliedert. Die ermittelten Emissionskontingente der Teilbereiche entsprechen denen eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Um die Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung Zusatzkontingente bestimmt. Entsprechend der Anlage 1 zur DIN 45691:2006-12 Punkt A.2 ist eine Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren möglich. In nordwestlicher Richtung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, so dass eine Begrenzung der Emissionen in dieser Richtung auf Grundlage der in südöstlicher Richtung gelegenen Nutzungen nicht gerechtfertigt wäre. Die Zusatzkontingente wurden so bestimmt, dass die Planwerte im Sinne einer Sicherheitsreserve um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Je nach Lage sind Zusatzkontingente von bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 7 dB(A) in der Nacht möglich.

Auf Grund der Nähe des Plangebiets zu lärmempfindlichen Nutzungen kann innerhalb des Plangebiets kein Teilbereich ohne Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen festgesetzt werden. Das bedeutet aber noch nicht, dass bestimmte Arten gewerblicher Anlagen im Gebiet unzulässig sind. In der Zulassung konkreter Vorhaben auf einer kontingentierte Fläche wird nicht von einer freien Schallausbreitung ausgegangen, wie das bei der Ermittlung der Emissionskontingente der DIN 45691 der Fall ist. Bei der Zulassung des Vorhabens sind sämtliche Zu- und Abschlüsse nach TA-Lärm, Lärm-minderungsmaßnahmen am Betrieb sowie eventuell vorhandene Abschirmungswirkungen durch Gebäude oder Lärmschutzwände zu berücksichtigen. Durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen kann demzufolge eine Überschreitung des dem jeweiligen Vorhaben zustehenden Emissionskontingents verhindert werden, auch wenn das Vorhaben mehr Lärm verursacht.

Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Kritzmow weitere Gewerbestandorte, die keinerlei Einschränkungen unterliegen. Das sind die Standorte im Bereich der Straße *Rotbäk* (Ortsteil *Groß Schwaß*) und im Bereich der Innenbereichssatzung *Wilsener Weg* in Kritzmow. In beiden vorgenannten Bereichen sind genehmigte Gewerbebetriebe vorhanden, für die keinerlei Einschränkungen gelten. Da es hier keine rechtskräftigen Bebauungspläne gibt, werden Vorhaben in diesen Bereichen nach § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. An den genannten Gewerbestandorten befindet sich Gewerbe mit z.T. nicht unerheblichen Lärmemissionen, so dass auch weitere lärmemittierende Vorhaben dort zulässig wären.

7. Grünordnung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes eine sachgerechte Abwägung zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich.

Die mit der Entwicklung als Gewerbegebiet entstehenden Eingriffe finden auf intensiv genutzter Ackerfläche statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Umwelt & Planung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Plangebietes und seiner Wirkzonen gemäß Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vorgenommen. Grundlage bildete die amtliche Vermessung.

Im Plangebiet wurden keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope festgestellt. Außerhalb des Plangebiets, aber innerhalb der 50 m Wirkzone befindet sich in westlicher Richtung in der Gemarkung Stäbelow ein nährstoffreiches Stillgewässer, das nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist.

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereichs verläuft das Gewässer II. Ordnung 2LV4-R/4 als offener Graben. Entlang des Grabens befinden sich eine Reihe von nach § 18 BNatSchG geschützte Gehölze.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung dienen als Grundlage für Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Der Untersuchungsrahmen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Phase Vorentwurf abgestimmt.

Mit dem geplanten Vorhaben können potenzielle Lebensräume besonders geschützter Arten (Herpetofauna, Avifauna) betroffen sein. Aufgrund der Biotopausstattung (Ackerfläche) werden keine Kartierungen von Artengruppen vorgenommen!

Die Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt über eine Potentialabschätzung. Es werden dafür vorhandene Daten (LINFOS M-V, regionalbezogene Fachliteratur) ausgewertet.

Die Ergebnisse sowie mögliche Konflikte werden in Text, Tabellen und Karten dargestellt. Besonders geschützte, aber ungefährdete Vogelarten werden in Gruppen (Gebüsch-, Höhlen-, Bodenbrüter) zusammengefasst und pauschal bewertet.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind abschließend, falls notwendig, Vermeidungsmaßnahmen eventuell auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen. Die Darstellung erfolgt in Maßnahmenblättern.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem in Anlage 2 zur Begründung dargestellten Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplan wird das Anpflanzen von Bäumen auf der Verkehrsfläche festgesetzt. Damit beabsichtigt die Gemeinde eine Zäsur am Rand der Siedlung zur offenen Landschaft.

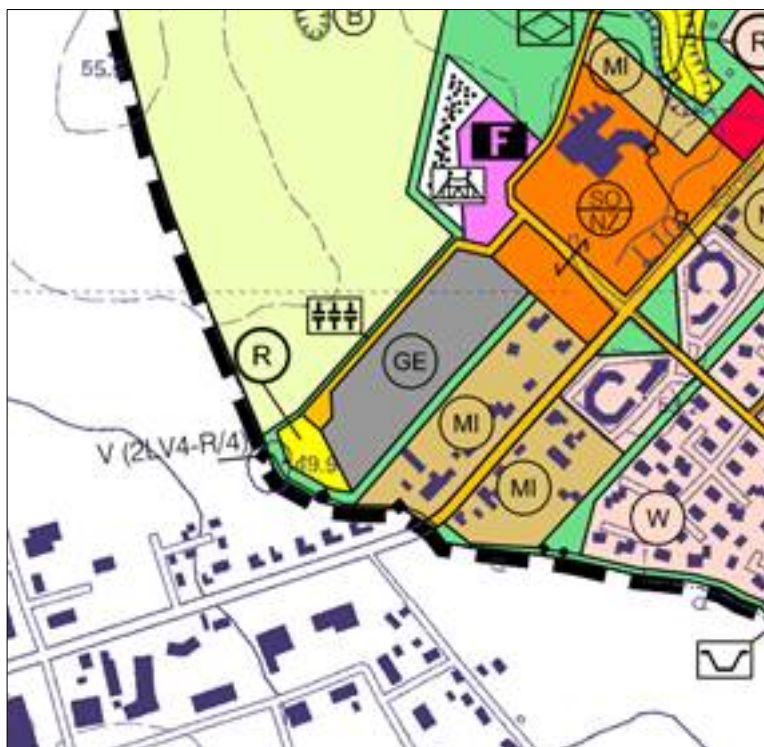
Um das Anwachsen sicherzustellen, werden Festsetzungen zu Qualität und Vorbereitung der Baumgrube getroffen. Eine Pflanzenliste mit mehreren standortgerechten Arten zur Auswahl wird im Verfahren erarbeitet.

8. Flächenzusammenstellung

Baugebietsfläche 1 GEe	4.022 m ²
Baugebietsfläche 2 GEe	2.126 m ²
Baugebietsfläche 3 GEe	2.207 m ²
Baugebietsfläche 4 GEe	8.135 m ²
Verkehrsfläche	4.510 m ²
Versorgungsfläche (Retentionsfläche)	2.916 m ²
Grünfläche Nr.1	2.616 m ²
Grünfläche Nr.2	740 m ²
Grünfläche Nr.3	1.512 m ²
Grünfläche Nr.4	835 m ²
gesamt	29.619 m ²

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
Kritzmow (ohne Maßstab)

Anlage 1





B-PLAN NR. 24 “GEWERBEGEBIET AN DER FEUERWEHR” KRITZMOW

Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

1. Umweltbericht (UWB)

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan	• Innerhalb des Geltungsbereichs	Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange	• RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (2020) • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • F-Plan Gemeinde Kritzmow	---	Auswertung vorhandener Unterlagen
Tiere	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung	• spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten	Habitatkartierung im Juni 2022, tabellarische Relevanzprüfung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung anhand Potenzialabschätzung (<i>worst-case-Scenario</i>)
Pflanzen	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung • Vermessung	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013)	Kartierung Biotope Juni 2022, UG = Bebauungsplangrenze 200 Wirkzone für mittelbare Beeinträchtigungen gem. Anlage 5 HzE (MLU 2018) (s. Karte Bestandsaufnahme Biotope)
Biologische Vielfalt	• GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock •	• Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen	Auswertung vorhandener Unterlagen
Fläche	• Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ	• Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan)	
Boden	• GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG • Bodenschutz in der Umweltprüfung • Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele. • Bundesbodenschutzgesetz • Bodenuntersuchung zur Abdeckung der Deponie	• Aussagen zum Umfang an Versiegelung und sonstiger Flächenbeanspruchung (GRZ als Höchstmaß für Versiegelung) • Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung • Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wasser	• GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG • Wasserhaushaltsgesetz	• Aussagen zu Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung • Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser • Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung	Auswertung vorhandener Unterlagen
Luft	• GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock •	• Darstellung Bestand und mögliche Änderungen • Einschätzung zur möglichen Veränderung	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens	
Klima	• GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock	• Aussagen zum Lokalklima • Beurteilung möglicher Auswirkungen • Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Auswertung vorhandener Unterlagen
Landschaft	• Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock	• Erfassung örtlicher Gegebenheiten • Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft • Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	Geländebegehung im Rahmen der Biotopkartierung, Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal-argumentativ
Mensch und Gesundheit	• GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG	• Darstellung der Bestands-situation • Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen • Beeinflussung der Luft-hygiene innerhalb und angrenzend des B-Plans (s. Schutzgut Luft) • Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Umweltkarten M-V LUNG - Denkmalliste des Landkreises	Prüfung auf Vorkommen archäologischer Funde oder Denkmale	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wechselwirkungen		Ermittlung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	verbal argumentativ im Umweltbericht unter Einbeziehung des Artenschutzes
Schutzgebiete nationaler Bedeutung	Umweltkarten M-V LUNG	Keine im näheren Umfeld vorhanden	---
Schutzgebiete internationaler Bedeutung (Natura 2000 Gebiete)	Umweltkarten M-V LUNG	Keine Betrachtung erforderlich	----
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Abfallsatzung des Landkreises Rostock	Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Straßenquerschnitte entsprechend der Dimensionierung der Müllfahrzeuge	Auswertung vorhandener Unterlagen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- Vorentwurf B-Plan - Begründung B-Plan	Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien prüfen (z. B. PV Anlagen), Dachbegrünung	verbal-argumentativ
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	---	----	verbal-argumentativ
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	----	----	verbal-argumentativ
Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	Störfallverordnung	Sind für den B-Plan nicht zu erwarten	verbal-argumentativ
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	- Vorentwurf B-Plan - Begründung B-Plan - Umweltkarten	Bewertung der geplanten Nutzung	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		• Möglichkeiten der Minimierung von Versiegelungen	
Vermeidung und Ausgleich	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018)	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, Ausgleichskonzept entsprechend der HzE (MLU 2018)
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	• Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	• Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Flächennutzungsplan	• Alternativenprüfung	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	• Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz“	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
	Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).		

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Schutz auf Landesebene nach § 18 NatSchAG M-V

Gesetzlicher Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

- Lt. Kataster der gesetzlich geschützten Biotope sind im Geltungsbereich nach § 20 NatSchAG M-V keine geschützten Biotope vorhanden. Während der Biotopkartierung wurde der Geltungsbereich und innerhalb der abgegrenzten Wirkzone flächendeckend eine Biotopkartierung durchgeführt (s. Karte Bestandsaufnahme Biotope).
- Es sind direkt keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen

- Keine Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September oder vorherige Kontrolle durch Fachpersonal
- Schutz von Bodenbrütern: Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01. April bis 31. Juli
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

- Maßnahmen zur Durchgrünung in Form von 6.21 und 6.31 lt. HzE (MLU 2018)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Gemeinde Kritzmow
- Nutzung eines funktionsbezogenen Ökokontos in der Landschaftszone

Umweltbericht (UWB)

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht (UWB) zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§2a und 4c BauGB). Ziel des UWB ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Im UWB erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE MLU 2018) und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen. Ziel ist es die erforderlichen Maßnahmen im räumlichen Bezug und funktionsbezogen umzusetzen.

Für die Berücksichtigung mittelbarer Eingriffe wurde eine Wirkzone bis 200 m einseitig abgegrenzt. Zu den jeweils anderen Seiten schließt sich die Ortslage Kritzmow an. Hier sind bei der Eingriffsbilanzierung Biotop $\geq$ Wertstufe 3 und geschützte Biotop zu berücksichtigen.

Der B-Plan sieht vor, die im Süden des Geltungsbereichs stockenden Gehölze am Graben mit einem Erhaltungsgebot zu schützen. Zur angrenzenden Wohnbebauung wird eine Siedlungshecke gepflanzt sowie eine straßenbegleitende Baumreihe zur freien Landschaft angelegt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Biotoptypen- und Habitatkartierung des Geltungsbereiches im Juni 2022.

Im Ergebnis der Begehung wurden typische Brutvogelarten des Halb-Offenlandes und der Siedlungsbereiche erfasst. Brutvorkommen der Feldlerche im direkten Plangeltungsbereich können nicht ausgeschlossen werden. Wobei Kulturen wie Raps, welcher im Jahr 2022 einen Großteil des UG einnimmt, von der Art gemieden werden. Zudem führen artspezifische Flucht- und Effektdistanzen zu einer Verringerung der durch die Feldlerche nutzbaren Bruthabitate. Bruthabitate bilden die angrenzenden Grünstrukturen im Bereich der Hausgärten und der im Westen angrenzenden Gehölzbestände. Insgesamt ist ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial zu prognostizieren.

QUELLEN:

- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R).
- PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2020): Raumentwicklungsprogramm Region Rostock. Fortschreibung des Kapitels 6.5. Stand Dezember 2020.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

ANLAGEN:

Karte 1 Bestandsaufnahme Biotope (Grundlage Umweltbericht)

Legende

Geltungsbereich B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Kritzmow
"Gewerbegebiet an der Feuerwehr" (ca. 3 ha)

BESTAND
Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- AC Acker
- PER Artenarmer Zierrasen
- OVL Straße
- BHB Baumhecke
- RHU Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
- BAN Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
- BBA Älterer Einzelbaum
- OEL Lockeres Einzelhausgebiet
- FGY Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung
- BBJ Jüngerer Einzelbaum
- AGS Streuobstwiese
- BLM Mesophiles Laubgebüsch
- SE Nährstoffreiches Stillgewässer (temporär)
- ABO Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger

§ Geschölzschutz § 18 NatSchAG M-V

§ Biotopschutz § 20 NatSchAG M-V

Störquellen/Vorbelastungen

Wohnbebauung/Gewerbe/Straßen

Untersuchungsgebiet Biotopkartierung

- 200 m Wirkzone
- 50 m Wirkzone

Bezeichnung Gehölze

Es/1,5/15

Baumart/Stammumfang in m/Kronendurchmesser

- Es Esche
- Wei Weide
- Pap Pappel
- Ei Eiche

B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Kritzmow
"Gewerbegebiet an der Feuerwehr"
(Landkreis Rostock)

- UMWELTBERICHT -

Bestand und Planung

Fachplaner:  Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 9 19065 Pinnow OT Godern		Verfahrensträger: Gemeinde Kritzmow Amt Warnow-West Schulweg 1 a 18188 Kritzmow Auftraggeber: Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Am Dorfteich 10 d 18059 Rostock	
Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer Wolkentreit Weg 3 a 18239 Heiligenhafen			
Datum:	Name:	Name:	Anzahl der Karten: 1 Karte: <

