

Satzung der Gemeinde Kritzmow über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" - Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 28.06.2024 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Kritzmow (Vorberatung)	11.07.2024	N
Gemeindevertretung Kritzmow (Entscheidung)	27.08.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Weitenmoor“ einschließlich der Begründung sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Gemeindevertretung Kritzmow beschließt, dass zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, durchgeführt wird. In dieser Zeit wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden zur Abgabe einer Stellungnahme – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung – aufgefordert.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kritzmow wurde in seiner Ursprungsfassung am 07.03.1994 in Kraft gesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 06.09.2003, die 2. Änderung des Bebauungsplans am 13.08.2016 in Kraft getreten.

Entlang der Satower Straße sind Mischgebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl definiert. In den letzten Jahren wurden Bauvorhaben realisiert bzw. befinden sich in der Umsetzung, die im Maß der baulichen Nutzung von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, was zu einer starken Verdichtung und einem massiven Zuwachs an Wohnnutzung in dem Bereich geführt hat. Der Mischgebietscharakter ist in Frage zu stellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern und sowohl die Festsetzungen zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung zu prüfen und ggf. anzupassen bzw. zu ergänzen.

Städtebauliches Planungsziel ist es, durch die Überarbeitung der Festsetzungen der starken

Verdichtung in dem Gebiet entgegenzuwirken und den Gebietscharakter als Mischgebiet zu erhalten.

Im Rahmen eines formellen bauplanungsrechtlichen Verfahrens sind nun eine frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung durchzuführen. Die öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgt für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, und ist ortsüblich bekanntzumachen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung zu informieren und die Stellungnahmen abzufordern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Weitenmoor“ unberücksichtigt bleiben können.

Finanzielle Auswirkungen

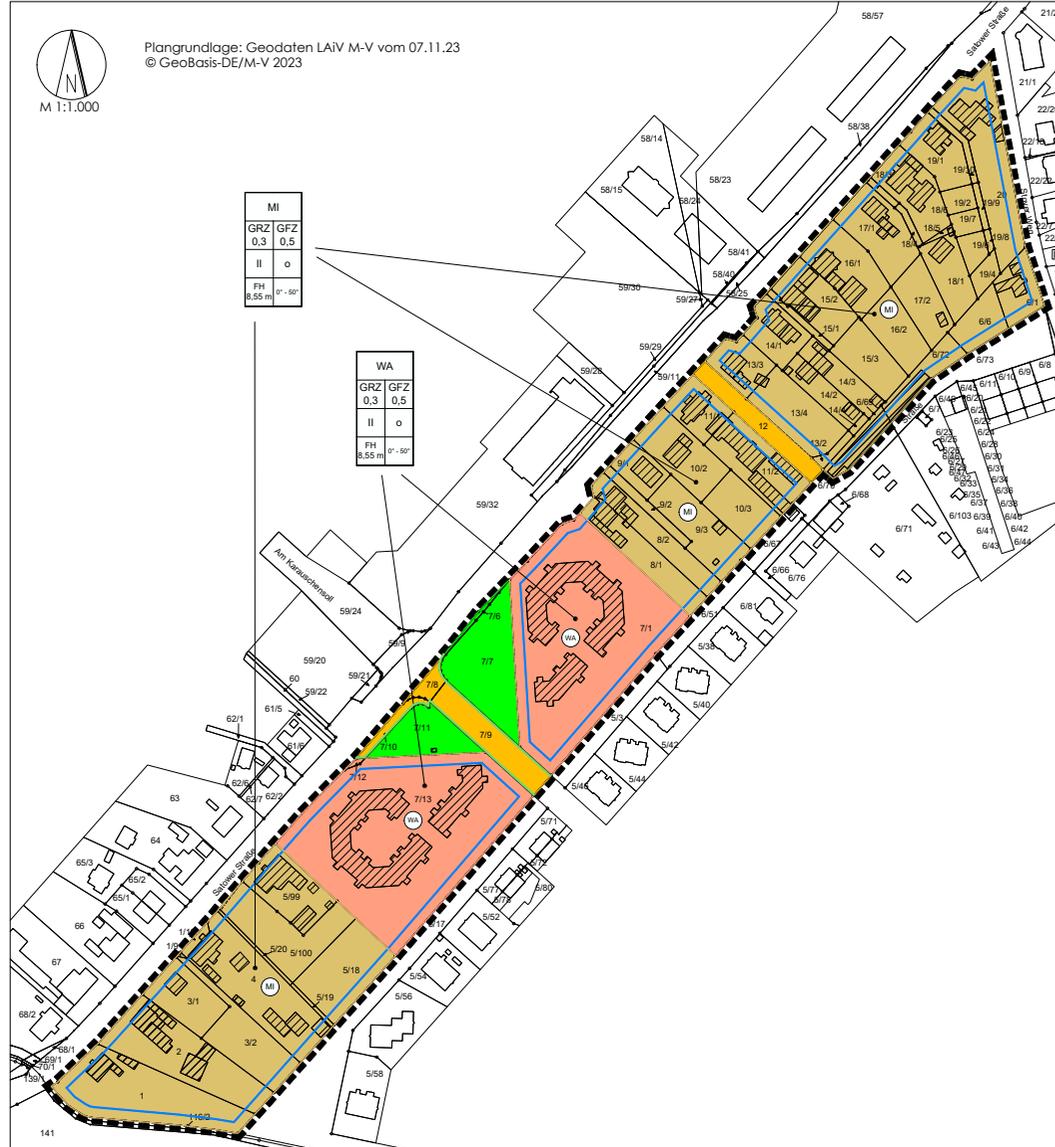
Ja, im Rahmen der Haushaltsplanung

Anlage/n

1	24-07-15 Kritzmow BP1 Ae3 23V062_B-Plan_A0 (öffentlich)
2	24-07-15_23V062S_LPh1_BP1-3Ae_Begründung (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor"



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung
 - MI Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)
 - MA Mischgebiete (§ 6 BauVVO)
- Maß der baulichen Nutzung

MI	Nutzungsschablone
GRZ	Bauliche Nutzung Mischgebiet (MI) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA)
GFZ	Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
0,3	Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,5
0,5	Vollgeschoss, Höchstmaß: 2
II	Bauweise: Offene Bauweise, jedoch mit Beschränkung der Gebäudehöhe der Hauptgebäude auf max. 50% der Flurstückslänge
o	Findehöhe in m, Höchstmaß: 8,55
FH	Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 50
8,55 m	
0° - 50°	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVVO)
- Verkehrsfächen
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Vorhandene bauliche Anlage
 - 16/2 Flurstücksnummer
 - Grenzpunkt
 - Flurstücksgrenze

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2022 (BGBl. I S. 1553) und der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 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) sowie nach § 96 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V, S. 68), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kritzmow vom ... die folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" der Gemeinde Kritzmow, umfassend die Flurstücke 1, 19-10, 2, 3/1-2, 4, 5/18-20, 5/99-100, 6/1, 6/6, 6/69, 6/72, 7/1, 7/6-13, 8/1-2, 9/1-3, 10/2-3, 11/1-2, 12, 13/2-4, 14/1-4, 15/1-3, 16/1-2, 17/1-2, 18/1, 18/3-6, 19/1-2, 19/6-10, 20, alle Flur 2, Gemarkung Kritzmow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVVO)
In den festgesetzten Misch- und Wohngebieten (MI, WA) ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig, jedoch mit jedoch mit Beschränkung der Gebäudehöhe der Hauptgebäude auf max. 50% der Flurstückslänge.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauVVO)
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauVVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb der Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, der örtlichen Vorflut zuzuleiten und in die Sammelröhren, die aus den Pumpstrecken und aus Pumpstrecken bestehen, dem Netz der Stadt Rosock in Reuthersagen einzuleiten.
- Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zur Herstellung einer überbauten Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhe der Bebauungspläne bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Einreichung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhe (Bebauungsplan) des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
5.1. Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugengulflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
5.2. In den Wohngebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Blühanteil zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
- Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Gewächshäusern, Terrassen, Vorbauten sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen.
 - Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenfalls zulässig sind Gründächer. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Vorbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern.
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
 - Stafelgeschosse sind unzulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
 - Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow vom 30.08.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im ... am ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Warnow-West sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Veröffentlichung im ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West bekannt gemacht worden.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Kritzmow, den ... (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgestellt.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kritzmow über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... durch Veröffentlichung im ... sowie auf der Internetseite des Amtes Warnow-West bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschlagsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XX ist am ... in Kraft getreten.
Kritzmow, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern-Rügen den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Weitenmoor"



VUS Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

Bäckerstraße 17
19053 Schwentin

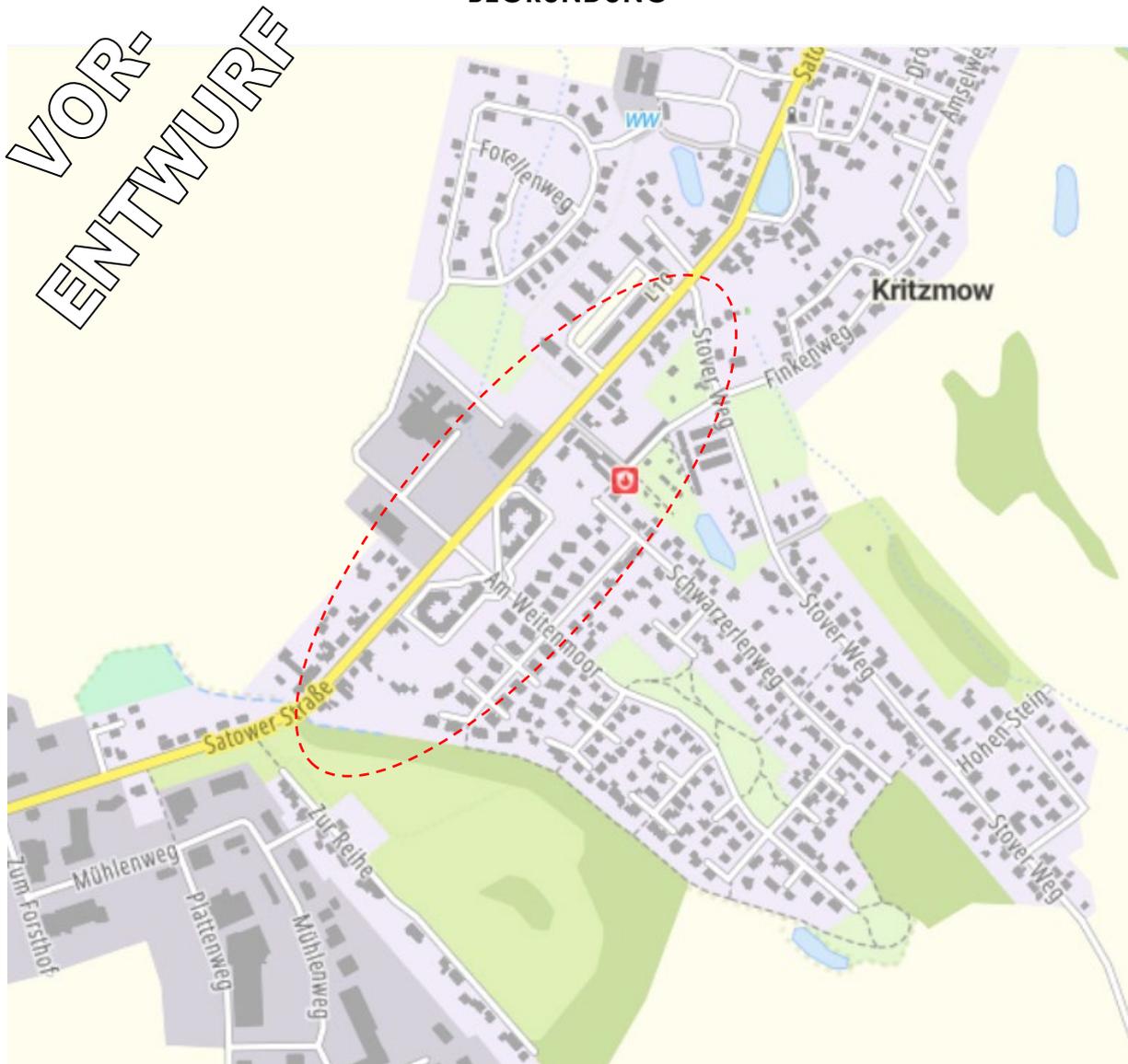
Vorlage zum Vorentwurf (Stand Juli 2024)

Satzung der Gemeinde Kritzmow

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

„Weitenmoor“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan, © 2024 Geoportal Mecklenburg-Vorpommern

VUS Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Bäckerstraße 17
19053 Schwerin

A	Grundlagen der Planung	1
A.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
A.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets.....	2
A.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
B	Bestandssituation	3
C	Planerische Rahmenbedingungen	4
C.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
C.2	Flächennutzungsplan	5
C.3	Rechtskräftige Bebauungsplanung	5
D	Planerische Rahmenbedingungen	6
D.1	Landschaftsplan	6
D.2	Artenschutz	6
D.3	Natur und Landschaft.....	6
D.4	Kultur- und Sachgüter	7
D.5	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigung	7
D.6	Kampfmittelbelastung	7
D.7	Störfallbetriebe	7
D.8	Boden	8
D.9	Immissionsschutz.....	8
E	Planinhalt und Abwägung	9
E.1	Bauliche Nutzung	9
E.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
E.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
E.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
E.5	Grünordnung und Grünfläche	10
E.6	Verkehr	10
E.6.1	Vorhandene Erschließung	10
E.6.2	ÖPNV	10
E.7	Ver- und Entsorgung	10
E.8	Sonstiges.....	11
F	Umweltbericht	12
F.1	Einleitung.....	12
F.1.1	Kurzdarstellung der Planung	12
F.1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	14
F.1.2.1	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	14
F.1.2.2	Schutzgebiete.....	16
F.1.2.3	Landschaftsplan.....	16

F.1.2.4	Besonderer Artenschutz	16
F.1.2.5	Immissionsschutz	16
F.1.2.6	Kultur- und Sachgüter	16
F.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
F.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Landschaft	17
F.2.1.1	Bestandsaufnahme	17
F.2.1.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
F.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	19
F.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	19
F.2.4	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	19
F.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
F.2.6	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	20
F.2.1	Wechselwirkungen.....	20
F.3	Zusätzliche Angaben	20
F.3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	20
F.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .	20
F.4	Zusammenfassung	21
G	Daten	22
G.1	Städtebauliche Werte	22

ANLAGEN: PLANZEICHNUNG

Vorentwurfsplanung zur Auslegung (Juli 2024)

A GRUNDLAGEN DER PLANUNG

A.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Weitenmoor“ (folgend als BP1-3A bezeichnet) der Gemeinde Kritzmow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem BP1-3A zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Richtlinien sind im Amt Warnow-West, Bauamt, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlage wurden die digitale topographische Karte, der Geodatenserver Mecklenburg-Vorpommern, der FNP der Gemeinde Kritzmow sowie eigene Erhebungen genutzt.

A.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Katastermäßig liegt der Geltungsbereich auf den Flurstücken 1, 1/9-10, 2, 3/1-2, 4, 5/18-20, 5/99-100, 7/1, 7/6-13, 8/1-2, 9/1-3, 10/2-3, 11/1-2, 12, 13/2-4, 14/1-4, 15/1-3, 16/1-2, 17/1-2, 18/1, 18/3-6, 19/1-2, 19/4, 19/6-10, 20, 6/1, 6/6, 6/69 und 6/72, der Flur 2 der Gemarkung Kritzmow. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,1 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Seite entlang der Satower Straße (L10), im Süden beginnend bei Flurstück 1, im Norden endend an der Einmündung Stover Weg bei Flurstück 20. Im Osten wird der Planbereich begrenzt durch einen Gehölzstreifen auf Flur 5/17 im unteren Abschnitt und durch die Straße auf den Flurstücken 6/51 und 6/73 im oberen Abschnitt.

A.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat in ihrer Sitzung am 30.08.2022 beschlossen, den BP1-3A „Weitenmoor“ ein drittes Mal zu ändern (folgend als BP1-3A bezeichnet).

Der Geltungsbereich wird in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kritzmow (folgend als FNP bezeichnet) als Flächen für Mischgebiete, Wohngebiete und Grünflächen dargestellt und erfährt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ keine Änderung von Flächen, somit bleibt die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unverändert.

Damit dient der vorliegende BP1-3A der Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der BP1-3A ausschließlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

Zur Vermeidung von Zweifeln, ob die aufgeführten Änderungen planerische Grundzüge berühren und somit nicht den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB entsprechen, wird von einem vereinfachten Verfahren Abstand genommen. Hingegen soll das beschleunigte Verfahren lt. § 13a BauGB hier Anwendung finden, da die Planung die Innenentwicklung betrifft, das Plangebiet eine Grundfläche von unter 70.000m² hat und weder eine UVP-Pflicht (lt UVP-G Anl. 1) vorliegt noch Wirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet zu erwarten sind. Somit tritt die Änderungssatzung unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (lt. § 10 (3) i. V. m. § 246 (1a) BauGB)

B BESTANDSSITUATION



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, © 2024 Geodatenserver Mecklenburg-Vorpommern

Die Gemeinde Kritzmow liegt im südlichen Bereich des Landkreises Rostock und dort direkt am Stadtrand. An die Gemeinde Kritzmow grenzen im Nordosten die Stadt Rostock, im Osten die Gemeinde Papendorf, im Süden die Gemeinde Ziesendorf und Stäbelow und im Nordwesten die Gemeinde Lambrechtshagen-Sievershagen.

Der Ort Kritzmow ist der größte Ort im Gemeindegebiet. Er ist durch die Satower Straße L 10 (Landstraße I. Ordnung) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Eine öffentliche Busverbindung bindet Kritzmow an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Rostock an. Eine Anbindung an das Bahnnetz erfolgt im Gemeindegebiet über den Bahnhof in Klein Schwaß bzw. über den Bahnhof Rostock.

C PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

C.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

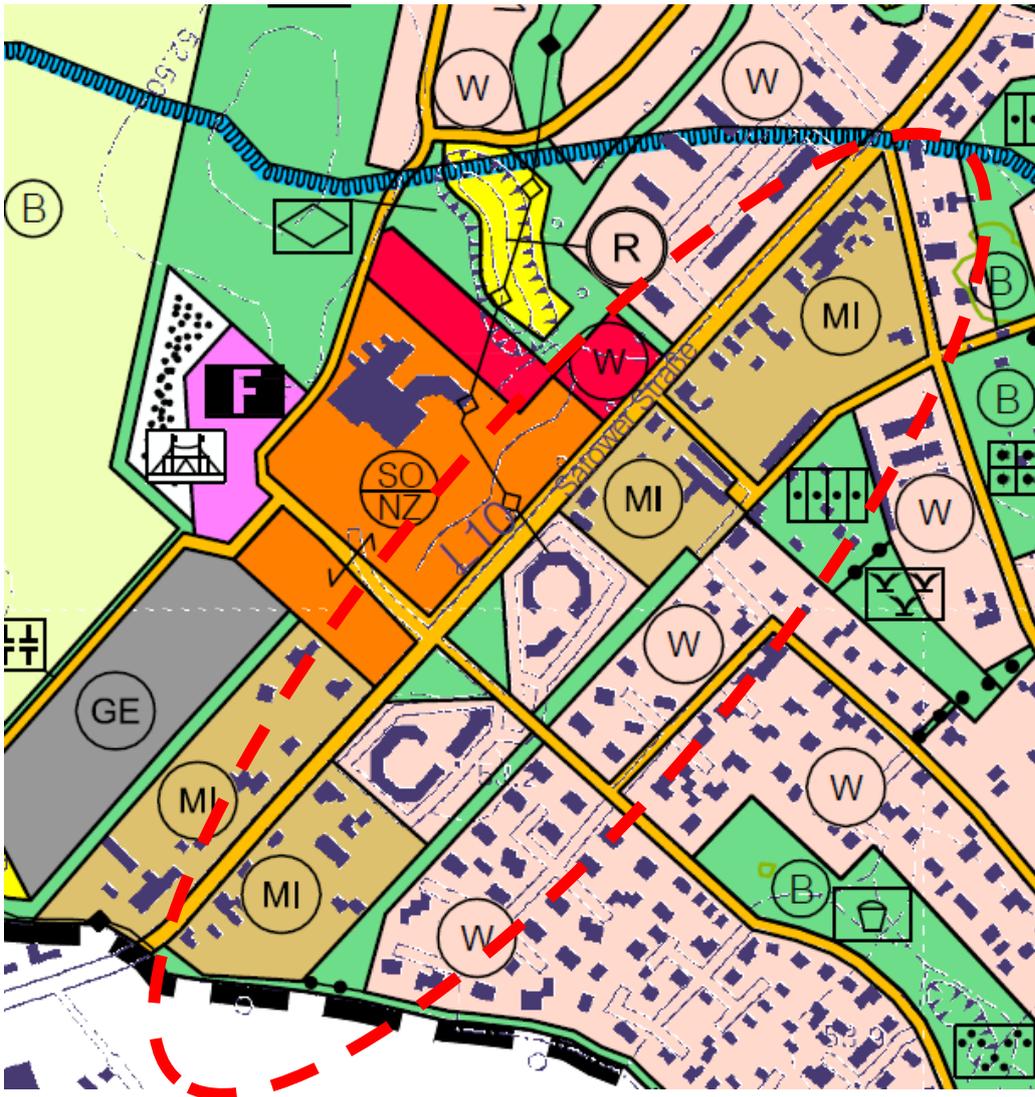
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit ebenfalls der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des verbindlichen regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR, 2011) bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Kritzmow gehört mit ca. 3.900 Einwohnern (Stand: 12/2022) zum Nahbereich der Stadt Rostock (vgl. RREP MMR 2011, S. 32) und hat keine Zentralfunktion. Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Warnow-West.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Weitenmoor“ ist am 07.03.1994 in Kraft getreten.

Die 3. Änderung beinhaltet ausschließlich ergänzende bauliche Festsetzungen von bestehenden Misch- und Wohngebieten, genauer die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse, eine Festsetzung von Dachtypen, Nachneigung und die Untersagung von Staffelgeschossen.

C.2 Flächennutzungsplan



Darstellung im FNP, rechtswirksame Fassung des FNP der Gemeinde Kritzmow (30.11.2022)

Der Geltungsbereich des BP1-3A wird in der rechtswirksamen Fassung der Neuaufstellung des FNP (27.06.2005 resp. 30.11.2022) als Flächen mit Mischgebieten, Wohngebieten und Grünflächen dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ wird aus dem FNP der Gemeinde Kritzmow in seinen Darstellungen entwickelt.

C.3 Rechtskräftige Bebauungsplanung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden BP1-3A ist mit dem Babauungsplan Nr. 1 „Weitenmoor“ sowie dessen 1. und 2. Änderung bereits verbindlich erfasst worden.

D PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

D.1 Landschaftsplan

Die Gemeinde Kritzmow besitzt keinen Landschaftsplan.

D.2 Artenschutz

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Weitenmoor“ werden vorhandene Baurechte eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, Dachtypen und Nachneigung werden festgesetzt und Staffelgeschosse werden untersagt. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch die Änderungen geschützte Arten im Plangebiet betroffen sein könnten, ist bei der Änderung eines Bebauungsplanes – unabhängig von der Eingriffsregelung – zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Baumaßnahmen, welche zu einer Vergrämung, Schädigung oder Tötung von Individuen führen könnten, werden durch die Planung nicht induziert. Die Bedingungen hierfür werden im Umweltbericht dargelegt.

D.3 Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich außer den versiegelten Bereichen für Verkehr, ein- und mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebebauung zahlreiche Hausgärten, Grünflächen und Gehölzstrukturen. Hiermit stellt es einen strukturreichen Teil des Ortes dar.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in dieser Begründung, im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

D.4 Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V) herangezogen. Nach Informationen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich in keinem archäologischen Interessengebiet.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

D.5 Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigung

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

D.6 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Gemeinde Kritzmow wird beim Land Luftbilder zur Auswertung anfordern, sollten Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden.

D.7 Störfallbetriebe

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Im Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe.

D.8 Boden

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung EBV zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgaben nach EBV sowie Bodenschutzgesetz zu beachten. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche (weit unter dem gesetzlich möglichen Maß) soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

D.9 Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

Beim BP1-3A geht es ausschließlich um ergänzende bauliche Festsetzungen von bestehenden Misch- und Wohngebieten, genauer die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse, eine Festsetzung von Dachtypen, Nachneigung und die Untersagung von Staffelgeschossen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Die Gemeinde kommt daher in Abwägung aller vorliegenden Informationen zu dem Ergebnis, dass immissionsschutzrechtliche Aspekte keinen Einfluss auf die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Weitenmoor“ haben werden und somit keine tiefergehende, ggf. gutachterliche Auseinandersetzung mit immissionsschutzrechtlichen Fragen erforderlich ist.

E PLANINHALT UND ABWÄGUNG

E.1 Bauliche Nutzung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ Beim BP1-3A geht es ausschließlich um ergänzende bauliche Festsetzungen von bestehenden Misch- und Wohngebieten, genauer die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse, die Untersagung von Staffelgeschossen, die Festsetzung der Firsthöhe und eine Festsetzung von Dachtypen und Dachneigung.

E.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung erfährt durch den BP1-3A keine Veränderung.

E.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein, die städtebauliche Planung prägendes, Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Kritzmow einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Möglichkeit belässt, das Plangebiet bedarfsorientiert weiterzuentwickeln.

Für das Plangebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt bei gleichzeitiger Untersagung von Staffelgeschossen. Damit verbunden ist die Festsetzung, dass Dächer als Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer oder Satteldächer bei einer zulässigen Dachneigung von 0° bis 50° auszubilden sind, die Firsthöhe darf 8,55 m nicht überschreiten.

E.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem festgesetzten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Die offene Bauweise wird beschränkt auf eine Gebäudelänge der Hauptgebäude von maximal 50% der Flurstückslänge.

Über die Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß wird festgelegt, wieviel Quadratmeter der Gebietsfläche bebaut bzw. versiegelt werden darf. Für die Ermittlung der Grundfläche sind neben den Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 50 %, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ist gemäß §

19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Die Bodenversiegelung wird so auf ein notwendiges Maß begrenzt.

E.5 Grünordnung und Grünfläche

Die am nord-westlichen Rand gelegenen Grünflächen sind zu erhalten.

E.6 Verkehr

E.6.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Satower Straße und den Stower Weg erschlossen.

E.6.2 ÖPNV

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich auf Höhe der beiden Grünflächen an der Satower Straße.

E.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die bestehende Wasserversorgung wird durch den BP1-3A nicht berührt.

Abwasserbeseitigung

Die bestehende Abwasserbeseitigung wird durch den BP1-3A nicht berührt.

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist jeweils auf dem Grundstück zu versickern, falls ein aufzustellendes Bodengutachten die Sickerfähigkeit nachweist. Diese Gewässerbenutzungen sind gemäß § 33 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnisfrei.

Ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zuzuführen.

Stromversorgung

Die bestehende Stromversorgung wird durch den BP1-3A nicht berührt.

Gasversorgung

Die bestehende Gasversorgung wird durch den BP1-3A nicht berührt.

Abfallentsorgung

Die bestehende Abfallentsorgung wird durch den BP1-3A nicht berührt.

Löschwasser

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den BP1-3A nicht berührt.

E.8 Sonstiges

Nach Informationen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich in keinem archäologischen Interessengebiet.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

F UMWELTBERICHT

F.1 Einleitung

F.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Kritzmow führt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ (im Weiteren als BP1-3A bezeichnet) durch. Kritzmow befindet sich im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern und wird vom Amt Warnow-West mit Sitz in der Gemeinde Kritzmow verwaltet. Die Ortschaft Kritzmow liegt am südlichen Stadtrand der Hansestadt Rostock und ist der größte Ort im Gemeindegebiet. Überregionale Anbindung liegt durch die Satower Straße, die L 10, die B 103, sowie Bus und Bahnnetz vor. Die Satower Straße liegt im Geltungsbereich des BP1-3A.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,1 ha (s. Abb. 1), das Plangebiet liegt auf der östlichen Seite entlang der Satower Straße (L10), im Süden beginnend bei Flurstück 1, im Norden endend an der Einmündung Stover Weg bei Flurstück 20. Im Osten wird der Planbereich begrenzt durch einen Gehölzstreifen auf Flur 5/17 im unteren Abschnitt und durch die Straße auf den Flurstücken 6/51 und 6/73 im oberen Abschnitt.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, © 2024 Geodatenserver Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich außer den versiegelten Bereichen für Verkehr, ein- und mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebebauung zahlreiche Hausgärten, Grünflächen und Gehölzstrukturen. Hiermit stellt es einen strukturreichen Teil des Ortes dar.

Der Geltungsbereich des BP1-3A wird in der rechtswirksamen Fassung der Neuaufstellung des FNP (27.06.2005 resp. 30.11.2022) als Flächen mit Mischgebieten, Wohngebieten und Grünflächen dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ wird aus dem FNP der Gemeinde Kritzmow in seinen Darstellungen entwickelt, es findet keine Änderung der Zweckbestimmung statt.

Geplant ist die Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Für das Plangebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt bei gleichzeitiger Untersagung von Staffelgeschossen. Damit verbunden ist die Festsetzung, dass Dächer als Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer oder Satteldächer bei einer zulässigen Dachneigung von 0° bis 50° auszubilden sind, die Firsthöhe darf 8,55 m nicht überschreiten. Die festgesetzte offene Bauweise wird beschränkt auf eine Gebäudelänge der Hauptgebäude von maximal 50% der Flurstückslänge.

F.1.2 Ziele des Umweltschutzes

F.1.2.1 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	Begrenzung des Einflusses aufs Landschaftsbild auf das notwendige Maß
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren."</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)."</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden."</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken</p> 	Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes; Erstellung eines Umweltberichtes

	<p>mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen."</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	Hinweise zum Bodenschutz
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p>	Ggf. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	<p>Die Gemeinde Kritzmow wird dem Mittleren Mecklenburg/Rostock zugeordnet.</p> <p>Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang</p>	Wahrung der Ziele
Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP MMR, 2011)	<p>Die Gemeinde Kritzmow wird dem Mittleren Mecklenburg/Rostock zugeordnet.</p> <p>Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang</p>	Änderung innerhalb des Siedlungsbereiches
Flächennutzungsplan (FNP)	<p>Darstellung der Sonderbaufläche „Caravanplatz“</p>	Wahrung der Zweckbestimmungen des FNP

Tabelle 1: Übersicht der Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

F.1.2.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des BP1-3A befinden sich keinerlei Schutzgebiete. Im weiteren Umfeld befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, ca. 1,1 km südlich: Waidbach und Fahrenholzer Holz (LSG L101).

F.1.2.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Kritzmow besitzt keinen Landschaftsplan.

F.1.2.4 Besonderer Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Ergänz. von 12.12.2007) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden. Letzteren wird dabei ein besonders intensiver Schutz zuteil.

Welche wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des BNatSchG (s. § 10 Abs. 2 Nr. 11) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (s. Anlage 1, Spalte 3 BArtSchV, Februar 2005), der EG-Artenschutzverordnung (s. Anhang A der VO der EG Nr. 338/97, Änd. 2005) sowie der FFH-Richtlinie (s. Anhang IV der RL 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

F.1.2.5 Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

F.1.2.6 Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

F.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

F.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Landschaft

F.2.1.1 Bestandsaufnahme

F.2.1.1.1 Biototypen

Die Kategorisierung der Biotope erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 (überarbeitet 2019) des LUNG. Im Bereich des BP1-3A befinden sich Biototypen des Komplexes Siedlungs- Verkehrs- und Industrieflächen sowie Grünanlagen der Siedlungsbereiche. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich.

Da die Art der Änderung des BP1 nicht geeignet ist, eine Zerstörung oder sonstige negative Beeinträchtigung der Biotope – direkt oder indirekt – zu bewirken, wird auf eine detaillierte Biotoperfassung verzichtet.

Im LUNG M-V Kartenportal wird der Geltungsbereich auf Ebene der Biotop- und Nutzungstypen als dörfliches Mischgebiet dargestellt. Auch die Kategorie Acker ist hierin abgebildet. Diese Kategorien entsprechen jedoch nicht den rezenten Biotopen, stattdessen sind die o.g. zutreffend.

F.2.1.1.2 Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Planung sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Es wird geprüft, ob ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Maßnahme vorliegt und ggf. der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG gestellt werden kann.

Die Herabsetzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung, BP1-3A, ist nicht geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten hervorzurufen.

Allerdings könnten durch die bisherigen Baurechte bzw. Umsetzung zulässiger Planungen trotz Einschränkung lt. BP1-3A artenschutzrechtliche Tatbestände hervorgerufen werden.

Bei Rückbau, Sanierung oder Abriss bzw. Baufeldfreimachung könnten Artengruppen der Vögel (Gebüsch- und Gehölzbrüter sowie Gebäude-/Fassadenbrüter) bzw. deren Bruthabitat betroffen sein. Auch könnte dies die Artengruppe der Fledermäuse betreffen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

VAFB1: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, dürfen Gehölz- sowie Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in diesem Zeitraum unabwendbar, sind die betreffenden Gehölzstrukturen bzw. Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel einzustellen.

VAFB2: Um eine Tötung von Tieren [Fledermäuse] in Sommerquartieren zu verhindern, dürfen Gehölz- sowie Abrissarbeiten nur in der Zeit zwischen 1. November und dem 30. März stattfinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden, muss durch eine Begehung (ökologische Bauüberwachung) die Nutzung der potenziellen Quartiere als Wochenstube/Sommerquartier ausgeschlossen werden.

VAFB3: Um eine Tötung von Tieren [Fledermäuse] durch Abriss in den Wintermonaten (November bis März) in Gebäudequartieren zu verhindern, muss zuvor durch eine Begehung (ökologische Bauüberwachung) die Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden.

F.2.1.1.3 Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer.

F.2.1.1.4 Klima

Die Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, in Form von Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstmaß bei gleichzeitiger Untersagung von Staffelgeschossen sowie die damit verbundene Festsetzung, dass Dächer als Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer oder Satteldächer bei einer zulässigen Dachneigung von 0° bis 50° auszubilden sind, beeinflusst das Kleinklima gegenüber dem bisherigen Zustand nicht erheblich.

F.2.1.1.5 Wirkungsgefüge

Da keine Biotope beseitigt werden, die zulässige Geschossigkeit verringert wird und zusätzlich Vermeidungsmaßnahmen für einige Artengruppen formuliert sind, ist BP1-3A dazu geeignet, das Wirkungsgefüge zwischen den Komponenten Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft und Klima nachhaltig zu sichern.

F.2.1.1.6 Landschaft

BP1-3A ist geeignet, das Erscheinungsbild Kritzmows durch zu bewahren.

F.2.1.1.7 Biologische Vielfalt

Durch den BP1-3A wird die biologische Vielfalt nicht beeinträchtigt.

F.2.1.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter liegen, zu kompensieren. Zur Minimierung und Vermeidung bedeutender negativer Auswirkungen zuvor geschaffener Baurechte auf die Fauna müssen die Vermeidungsmaßnahmen V_{AFB1} bis V_{AFB3} eingehalten werden. Weiter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es sind keinerlei Ausgleichsmaßnahmen gemäß HzE 2018 zu erbringen.

F.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf die Nutzer*innen des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen. BP1-3A ist nicht geeignet, Immissionen dieser Art hervorzurufen. Folglich ist die Prognose bei Durchführung der Planung, dass die Immissionssituation bestehen bleibt. Bei Nichtdurchführung wäre eine höhere Geschossigkeit möglich, was durch intensivere Nutzung im Raum des Geltungsbereichs zu einer Erhöhung von Immissionen führen könnte. Folglich sind bei Durchführung der Planung keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich durchzuführen, da keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit hervorgerufen werden.

F.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

Es befinden sich im Geltungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten. Bei Durchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Die Nichtrealisierung (Nullvariante) führt zu keiner Veränderung der aktuellen Situation. Folglich sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter erforderlich.

F.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die 3. Änderung des BP1 betrifft nicht die Beseitigung des anfallenden Abwassers, die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes, von Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

Bei Durchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Die Nichtrealisierung (Nullvariante) führt zu keiner Veränderung der aktuellen Situation. Folglich sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser erforderlich.

F.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zielführend.

F.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die Planung wahrt die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien.

F.2.1 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die kumuliert weitere negative Auswirkungen verursachen könnten. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

F.3 Zusätzliche Angaben

F.3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

F.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

F.4 Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ verringert im Wesentlichen die zulässige Geschossigkeit im Geltungsbereich. Hieraus ergeben sich weder schädliche, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, noch negativen Auswirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft und Klima. Das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wird durch BP1-3A nachhaltig gesichert, einschließlich des bestehenden Ortsbildes als Bestandteil der Landschaft. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Umwelt und Menschen bleiben durch Umsetzung der Planung gewahrt.

G DATEN

G.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart		m ²
Wohnflächen Allgemein WA		15.708
Südliche Fläche	8.228	
Nördliche Fläche	7.480	
Mischgebiete MI		39.839
Südliche Fläche	13.496	
Nördliche Fläche	26.343	
Verkehrsflächen		2.263
Öffentliche Grünflächen		2.923
Σ		60.733

ANHANG