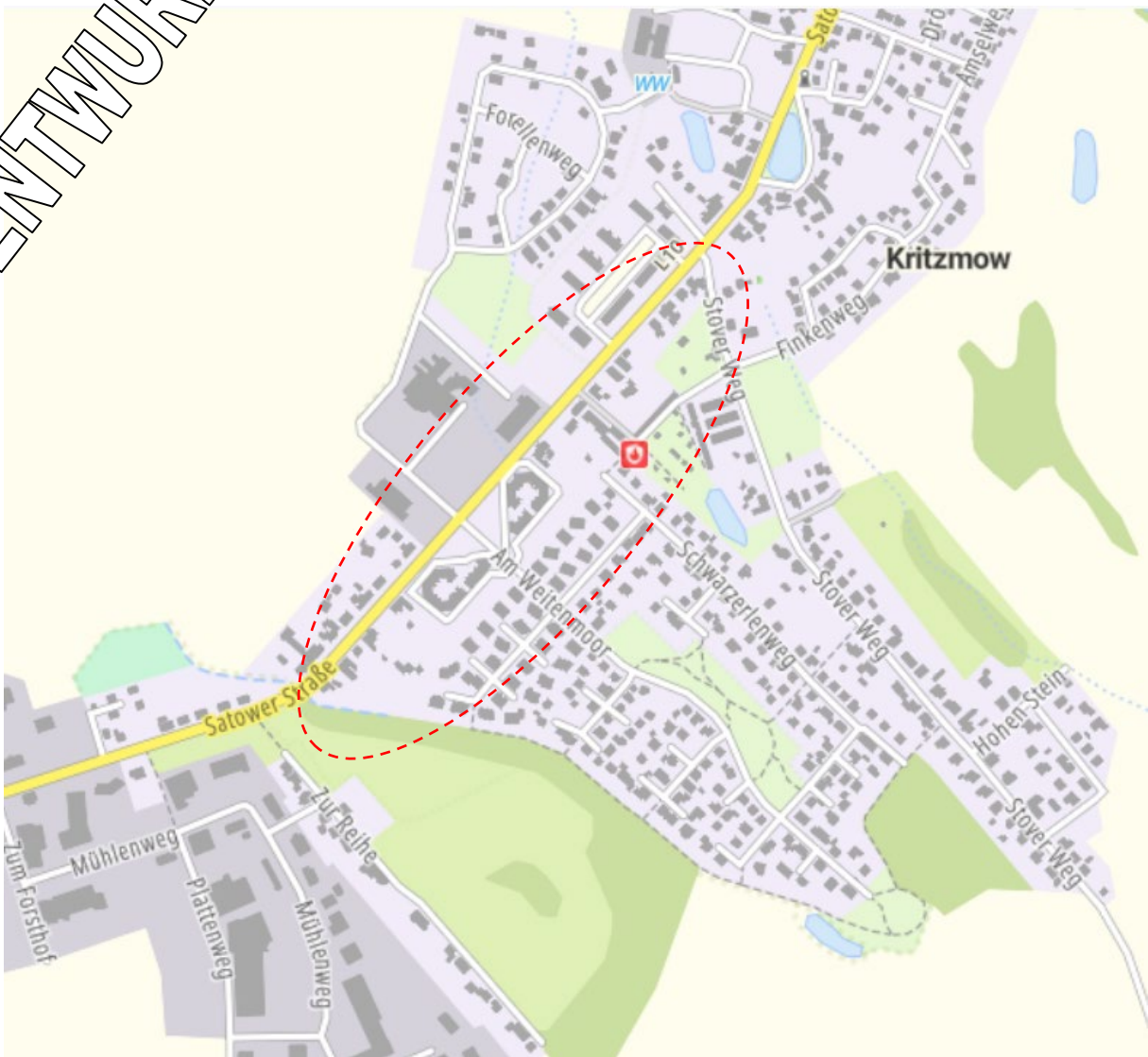


# Satzung der Gemeinde Kritzmow

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

„Weitenmoor“

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan, © 2024 Geoportal Mecklenburg-Vorpommern

**VUS** Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Bäckerstraße 17  
19053 Schwerin



<b>A</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>1</b>
A.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
A.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	2
A.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	2
<b>B</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
C.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
C.2	Flächennutzungsplan .....	5
C.3	Rechtskräftige Bebauungsplanung.....	5
<b>D</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
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.....	8
D.7	Störfallbetriebe.....	8
D.8	Boden.....	8
D.9	Immissionsschutz.....	8
D.10	Festpunkte/Vermessungsmarken.....	9
<b>E</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>12</b>
E.1	Bauliche Nutzung.....	12
E.2	Art der baulichen Nutzung .....	12
E.3	Maß der baulichen Nutzung .....	12
E.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
E.5	Grünordnung und Grünfläche .....	13
E.6	Verkehr.....	14
E.6.1	Vorhandene Erschließung .....	14
E.6.2	ÖPNV .....	14
E.7	Ver- und Entsorgung.....	14
E.8	Sonstiges .....	15
<b>F</b>	<b>Umwelt.....</b>	<b>16</b>
F.1	Einleitung.....	16
F.1.1	Kurzdarstellung der Planung .....	16
F.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	18
F.1.2.1	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung .....	18
F.1.2.2	Schutzgebiete .....	20

F.1.2.3	Landschaftsplan.....	20
F.1.2.4	Besonderer Artenschutz .....	20
F.1.2.5	Immissionsschutz.....	20
F.1.2.6	Kultur- und Sachgüter.....	21
F.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
F.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Landschaft .....	22
F.2.1.1	Bestandsaufnahme .....	22
F.2.1.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	24
F.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	25
F.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter.....	25
F.2.4	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	25
F.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
F.2.6	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien .....	26
F.2.1	Wechselwirkungen .....	26
F.3	Zusätzliche Angaben .....	26
F.3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben .....	26
F.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	26
F.4	Zusammenfassung.....	26
<b>G</b>	<b>Daten .....</b>	<b>28</b>
G.1	Städtebauliche Werte .....	28

ANLAGEN:                      PLANZEICHNUNG

Entwurfsplanung zur Auslegung (Juni 2025)

## **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 Bebauungsplan Nr. 1 „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. Die Planung betrifft die Innenentwicklung, das Plangebiet hat eine Grundfläche von unter 70.000m<sup>2</sup> und es besteht weder eine UVP-Pflicht (lt. UVP-G Anl. 1) noch sind Wirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet zu erwarten.



## 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 regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR, 2011) bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Kritzmow gehört mit ca. 4.000 Einwohnern (Stand: 01/2025) 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.

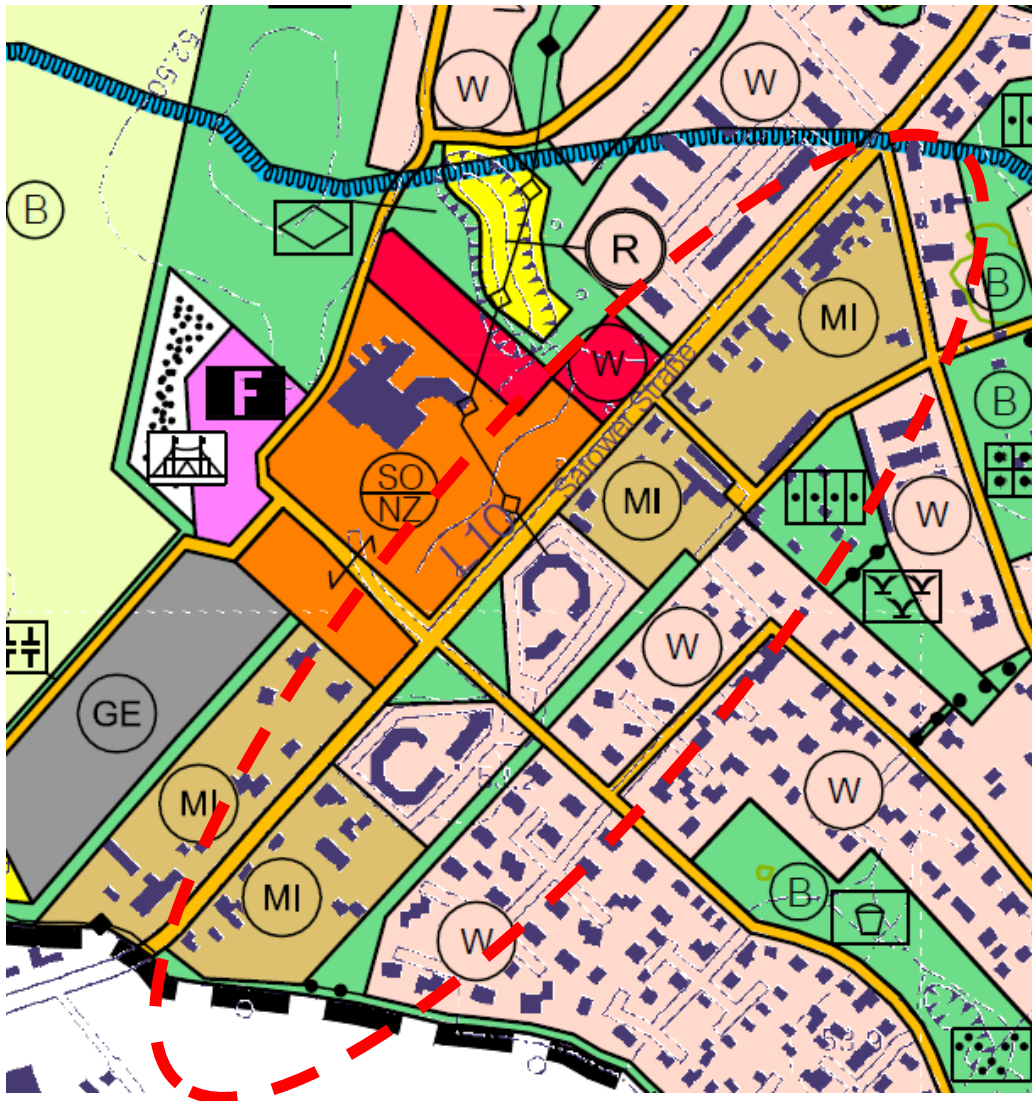
Die 3. Änderung beinhaltet ausschließlich ergänzende bauliche Festsetzungen von bestehenden Misch- und Wohngebieten, genauer die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse, die Untersagung von Staffelgeschossen, die Festsetzung der Firsthöhe und eine Festsetzung von Dachtypen und Nachneigung.

Die Höhenentwicklung ist eine besondere Herausforderung für Städte und Gemeinden. Höhen wirken sich beispielsweise auf den Freiraum, Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild, das bauliche Erbe, die Akzeptanz und das Klima aus.

Die Satower Straße unterliegt aktuell einem hohen Nutzungsdruck durch umliegende Wohn-, Misch- und Sondergebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf. Westlich der Satower Straße finden sich bereits stark in die Höhe entwickelte Bereiche. Im direkten Umfeld östlich der Satower Straße finden sich Siedlungsbereiche niedrigerer Höhe in Form lockerer Wohnbebauung, hier fügt sich die eine Höhe über zwei reguläre Vollgeschosse hinaus langfristig nicht in das Ortsbild ein und sorgt für eine Verdichtung in der Höhe. Eine größere potenzielle Nutzfläche durch das Anlegen von Staffelgeschossen kann sich auf die bereits belasteten Ver- und Entsorgungsstrukturen der Gemeinde auswirken. Eine Beschränkung der Höhe durch das Verbot von Staffelgeschossen, einer niedrigen Dachneigung (Flachdach) und einer Beschränkung der Firsthöhen ist ein geeignetes Mittel um einer Verdichtung in der Höhe langfristig entgegenzuwirken. Dies erhöht zudem den wahrgenommenen Freiraumcharakter im näheren Umfeld.



## C.2 Flächennutzungsplan



Darstellung im FNP, rechtswirksame Fassung des FNP der Gemeinde Kritzmow (19.12.2023)

Der Geltungsbereich des BP1-3A wird in der rechtswirksamen Fassung vom 19.12.2023 der Neuaufstellung des FNP 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 Bebauungsplan 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 Kapitel F Umwelt 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. Die Thematik Natur und Landschaft wird im Kapitel F Umwelt dargestellt.

## **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. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutz-gesetz M -V (DSchG M -V) die zuständige untere Denkmalschutzbehör-de unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs 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 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen, Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt, etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. 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 (§1 LBodSchG M-V). Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

## **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.

Ab einer Entfernung von 1.970 m nordwestlicher Richtung befindet sich das Vorranggebiet für Windenergieanlagen (WEA) Stäbelow mit derzeit 7 WEA.

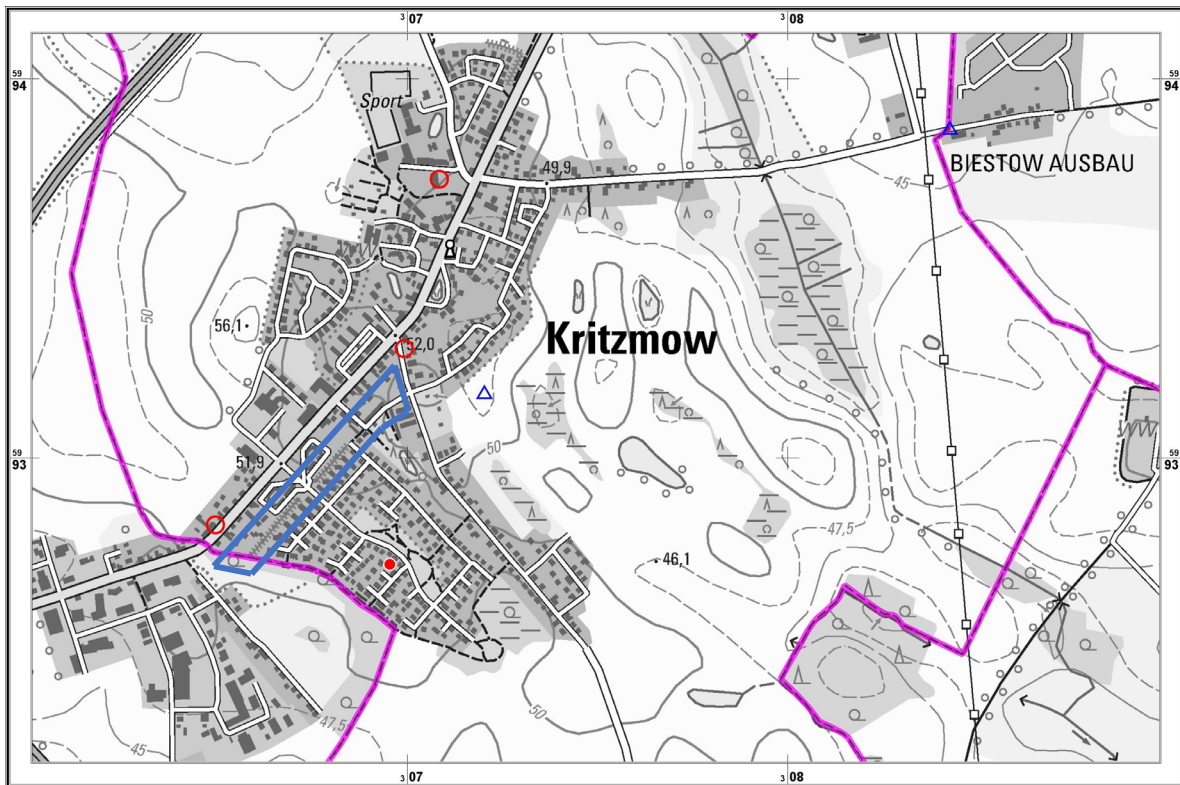
Bezüglich der genannten Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

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.

## **D.10 Festpunkte/Vermessungsmarken**

---

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"):



Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 08.01.2025

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch ab-getragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.



## **E PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

---

### **E.1 Bauliche Nutzung**

---

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ geht es ausschließlich um die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den FNP (in der rechtswirksamen Fassung vom 19.12.2023 der Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Kritzmow) sowie 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 Änderung der Art der baulichen Nutzung (Flächen mit Mischgebieten, Wohngebieten und Grünflächen) beruht auf der Anpassung an den Bestand sowie die Übernahme aus den Darstellungen des FNP (in der rechtswirksamen Fassung vom 19.12.2023 der Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Kritzmow). Aus diesem Grund wird die Fläche entsprechend dem tatsächlichen Nutzungsgefüge als Wohnbaufläche und nicht mehr als Mischgebiet dargestellt.

### **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 über Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Maßgeblich für die Bestimmung der Firsthöhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlußpunkt an das jeweilige Grundstück. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

Die Höhenentwicklung ist eine besondere Herausforderung für Städte und Gemeinden. Höhen wirken sich beispielsweise auf den Freiraum, Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild, das bauliche Erbe, die Akzeptanz und das Klima aus.

Die Satower Straße unterliegt aktuell einem hohen Nutzungsdruck durch umliegende Wohn-, Misch- und Sondergebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf. Westlich der Satower Straße finden sich bereits stark in die Höhe entwickelte Bereiche. Im direkten Umfeld östlich der Satower Straße finden sich Siedlungsbereiche niedrigerer Höhe in Form lockerer Wohnbebauung, hier fügt sich die eine Höhe über zwei reguläre Vollgeschosse hinaus langfristig nicht in das Ortsbild ein und sorgt für eine Verdichtung in der Höhe. Eine größere potenzielle Nutzfläche durch das Anlegen von Staffelgeschossen kann sich auf die bereits belasteten Ver- und Entsorgungsstrukturen der Gemeinde auswirken. Eine Beschränkung der Höhe durch das Verbot von Staffelgeschossen, einer niedrigen Dachneigung (Flachdach) und einer Beschränkung der Firsthöhen ist ein geeignetes Mittel um einer Verdichtung in der Höhe langfristig entgegenzuwirken. Dies erhöht zudem den wahrgenommenen Freiraumcharakter im näheren Umfeld.

---

#### **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 Bestimmungen des BP1 sowie die der erfolgten Änderungen bezüglich Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz bleiben weiterhin gültig, dies betrifft

- Öffentliches Grün 1
- Privates Grün 2

- Verkehrsgrün bzgl. Alleepflanzung ‚Am Weitenmoor‘

Diese werden im Planteil nachrichtlich übernommen.

Die Fläche „Öffentliches Grün 4“ wird umbenannt zu „Privates Grün 3“, da sich diese Fläche auf einem privaten Grundstück befindet und von der Öffentlichkeit nicht genutzt werden kann. Die Bestimmungen des BP1 sowie die der erfolgten Änderungen bezüglich Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz werden unverändert übertragen. Lediglich der ursprünglich geplante Fußweg zur Vernetzung der Fußwege innerhalb des Ortes verläuft nicht mehr durch diese Fläche sondern endet außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

## **E.6 Verkehr**

---

### E.6.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Satower Straße und den Stover 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

Der Umgang mit Niederschlagswasser und dessen Entwässerung erfährt durch den BP1-3A keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan BP1.

### 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 Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## F UMWELT

### 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 vom 30.03.2024 der Neuauufstellung des FNP als Flächen mit Mischgebieten, Wohngebieten, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weitenmoor“ wird aus dem FNP der Gemeinde Kritzmow in seinen Darstellungen entwickelt, die Zweckbestimmung im zentralen Bereich wird entsprechend dem FNP von ‚Mischgebiet‘ auf ‚allgem. Wohngebiet‘ angepasst.

Geplant ist weiterhin die Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich. 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.

Die Höhenentwicklung ist eine besondere Herausforderung für Städte und Gemeinden. Höhen wirken sich beispielsweise auf den Freiraum, Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild, das bauliche Erbe, die Akzeptanz und das Klima aus.

Die Satower Straße unterliegt aktuell einem hohen Nutzungsdruck durch umliegende Wohn-, Misch- und Sondergebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf. Westlich der Satower Straße finden sich bereits stark in die Höhe entwickelte Bereiche. Im direkten Umfeld östlich der Satower Straße finden sich Siedlungsbereiche niedrigerer Höhe in Form lockerer Wohnbebauung, hier fügt sich die eine Höhe über zwei reguläre Vollgeschosse hinaus langfristig nicht in das Ortsbild ein und sorgt für eine Verdichtung in der Höhe. Eine größere potenzielle Nutzfläche durch das Anlegen von Staffelgeschossen kann sich auf die bereits belasteten Ver- und Entsorgungsstrukturen der Gemeinde auswirken. Eine Beschränkung der Höhe durch das Verbot von Staffelgeschossen, einer niedrigen Dachneigung (Flachdach) und einer Beschränkung der Firsthöhen ist ein geeignetes Mittel um einer Verdichtung in der Höhe langfristig entgegenzuwirken. Dies erhöht zudem den wahrgenommenen Freiraumcharakter im näheren Umfeld.

Die Bestimmungen des BP1 sowie die der erfolgten Änderungen bezüglich Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz bleiben weiterhin gültig.

## F.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

<b>Fachgesetz</b>	<b>Umweltschutzziel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
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"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>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> </li></ol>	Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes



	<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 als Mischgebiete, Wohngebiete, Grünflächen, Verkehrsflächen</p>	Wahrung der Zweckbestimmungen des FNP

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

#### F.1.2.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des BP1-3A befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Wasserfassung Rostock Warnow). Hier sind die allgemeinen Festlegungen für Trinkwasserschutzgebiete einzuhalten sowie die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 zu beachten (Schutzgebiet: MV\_WSG\_1938\_08, Warnow-Rostock).

Ansonsten befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keinerlei Schutzgebiete. Im weiteren Umfeld befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, ca. 1,1 km südlich: Waidbach und Fahrenholzer Holz (LSG L101).

Im Südwesten liegt benachbart Wald. Im BP1 sind hierzu Regelungen getroffen worden, die fortbestehen. Der darin genannte Waldabstand von 15m wird durch keine der aktuellen Änderungen berührt.

#### 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, Ergänzt. 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.

Der Artenschutz wird im Kapitel F 2.1.1.2 näher ausgeführt und Vermeidungsmaßnahmen entwickelt.

#### 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 Biotoptypen

Die Kategorisierung der Biotope erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 (überarbeitet 2019) des LUNG. Im Bereich des BP1-3A befinden sich Biotoptypen 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 Oberflächengewässer.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt lediglich ein verrohrter Teil des „Zulauf Rotbäk“ (nach WRRL berichtspflichtiger Wasserkörper NMKZ-1900). Die Trinkwasserschutzzone III ist zu berücksichtigen (s. auch F 1.2.2 und F 2.4).

#### 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

Die Höhenentwicklung ist eine besondere Herausforderung für Städte und Gemeinden. Höhen wirken sich beispielsweise auf den Freiraum, Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild, das bauliche Erbe, die Akzeptanz und das Klima aus.

Die Satower Straße unterliegt aktuell einem hohen Nutzungsdruck durch umliegende Wohn-, Misch- und Sondergebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf. Westlich der Satower Straße finden sich bereits stark in die Höhe entwickelte Bereiche. Im direkten Umfeld östlich der Satower Straße finden sich Siedlungsbereiche niedrigerer Höhe in Form lockerer Wohnbebauung, hier fügt sich die eine Höhe über zwei reguläre Vollgeschosse hinaus langfristig nicht in das Ortsbild ein und sorgt für eine Verdichtung in der Höhe. Eine größere potenzielle Nutzfläche durch das Anlegen von Staffelgeschossen kann sich auf die bereits belasteten Ver- und Entsorgungsstrukturen der Gemeinde auswirken. Eine Beschränkung der Höhe durch das Verbot von Staffelgeschossen, einer niedrigen Dachneigung (Flachdach) und einer Beschränkung der Firsthöhen ist ein geeignetes Mittel um einer Verdichtung in der Höhe langfristig entgegenzuwirken. Dies erhöht zudem den wahrgenommenen Freiraumcharakter im näheren Umfeld.

Der BP1-3A ist geeignet, das Erscheinungsbild Kritzmows daurchdurch zu wahren.

#### 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<sub>AFB1</sub> bis V<sub>AFB3</sub> eingehalten werden. Die Bestimmungen des BP1 sowie die der erfolgten Änderungen bezüglich Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz bleiben weiterhin gültig, dies betrifft

- Öffentliches Grün 1
- Privates Grün 2
- Verkehrsgrün bzgl. Alleepflanzung ‚Am Weitenmoor‘

Diese werden im Planteil nachrichtlich übernommen. Für Gehölzarbeiten sind die Landesvorschriften (Baumschutzkompensationserlass i.V.m. §18 NatSchAG M-V) sowie §39 BNatSchG zu beachten.

Die Fläche „Öffentliches Grün 4“ wird umbenannt zu „Privates Grün 3“, da sich diese Fläche auf einem privaten Grundstück befindet und von der Öffentlichkeit nicht genutzt werden kann. Die Bestimmungen des BP1 sowie die der erfolgten Änderungen bezüglich Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz werden unverändert übertragen. Lediglich der ursprünglich geplante Fußweg zur Vernetzung der Fußwege innerhalb des Ortes verläuft nicht mehr durch diese Fläche sondern endet außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung.

### 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.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Bezüglich der Trinkwasserschutzzone III ist der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen einzuhalten sowie die Vorgaben der Schutzzonenverordnung Warnow-Rostock.

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“ betrifft im Wesentlichen die Verringerung der zulässigen Geschossigkeit im Geltungsbereich sowie im zentralen Bereich eine Anpassung der Zweckbestimmung laut FNP. 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 <sup>2</sup>
Wohnflächen Allgemein WA		12.389
Südliche Fläche	6.557	
Nördliche Fläche	5.832	
Mischgebiete MI		38.787
Südliche Fläche	12.444	
Nördliche Fläche	26.343	
Verkehrsflächen		2.263
Grünflächen		7.669
Private Grünflächen	3.318	
Öffentliche Grünflächen	4.351	
Σ		61.108

# ANHANG