



Übersichtsbild (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2026 DTK 25)

GEMEINDE KRITZMOW

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 27

Dorfmitte

Begründung

VORENTWURF

Arbeitsstand: Juli 2026

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren.....	5
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	5
2.2.	Übergeordnete Planungen.....	6
2.3.	Verfahrensablauf	9
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	10
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	12
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	12
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	14
4.3.	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)	15
4.4.	Verkehrerschließung, Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	16
4.5.	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB).....	17
4.6.	Technische Infrastruktur	18
4.6.1	Trink- und Löschwasser	18
4.6.2	Schmutzwasser	18
4.6.3	Niederschlagswasser	18
4.6.4	Telekommunikation.....	19
5.	Immissionsschutz	20
6.	Grünordnung	21
6.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	22
6.2	Artenschutz	23
7.	Flächenzusammenstellung	23

Anlage 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
Kritzmow mit Kennzeichnung des Plangebiets

Anlage 2: Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Anlage 3: Biotoptypenkartierung

Bauleitplanung	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung	18055 Rostock Kröpeliner Str. 10 (0381) 873 911 24 kk@bsd-rostock.de
Biotoptypenkartierung Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanz	Dipl.-Ing. Babette Lebahn Umwelt & Planung	19065 Pinnow OT Godern, Am Mühlensee 9 lebahn@umwelt-planung.eu
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer Umwelt & Planung	18211 Retschow Fulgenweg 27 schoppmeyer@umwelt-planung.eu

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

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

Die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandel-Vollsortimenters zu schaffen. Die Planung ist Teil der Entwicklung der *Neuen Dorfmitte*. Im Plangebiet wird dafür eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Dorfmitte* festgesetzt.

Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 27 sind die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel und die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Dorfmitte*. Darüber hinaus sind eine Fläche für Regenwasserretention sowie Grün- und Ausgleichsflächen festzusetzen. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.15 *Pingels Teich* überplant.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha und umfasst das Flurstück 81/6 und Teilflächen der Flurstücke 80/9, 81/12 Flur 1, Gemarkung Kritzmow sowie die Flurstücke 80/3, 80/4, 81/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 81/13 Flur 1, Gemarkung Kritzmow im Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Straße *Zanderweg*, Wohnbebauung und Nahversorgungszentrum Kritzmow-Park im Osten,
- den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 *Feuerwehr am Zanderweg* im Süden,
- im Übrigen von Ackerflächen.

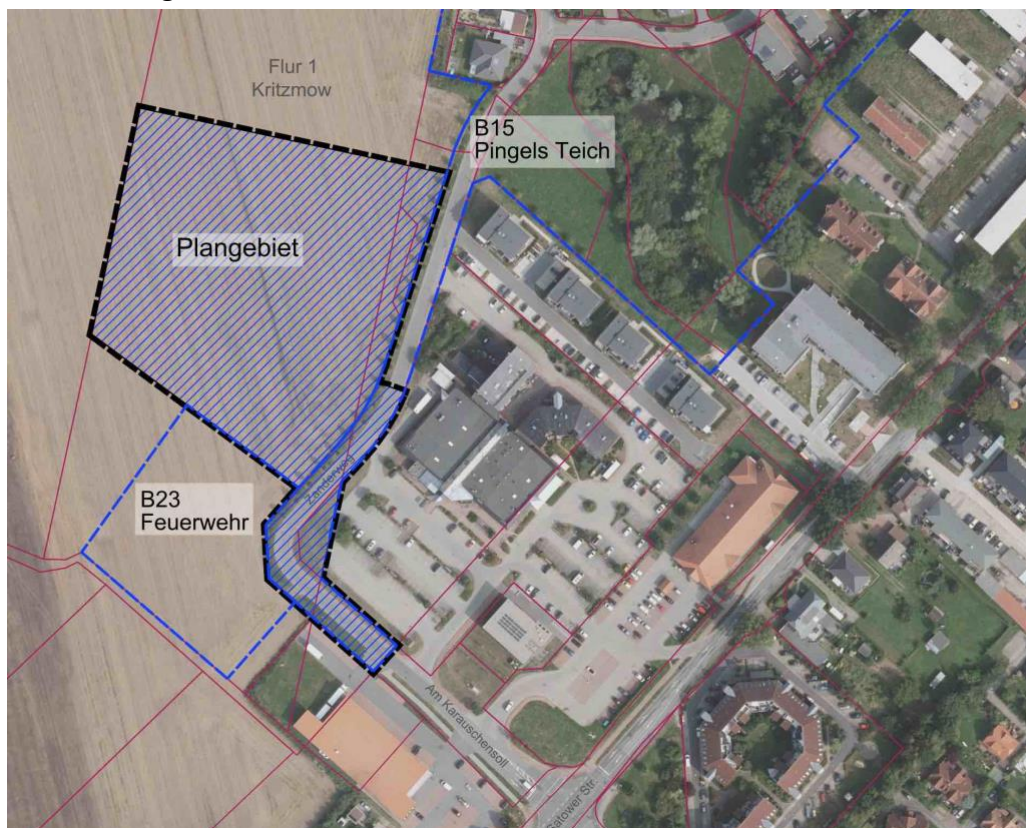


Abbildung 1: Plangebiet mit angrenzenden, rechtskräftigen B-Plänen (Quelle Luftbild: ©GeoBasis-DE/MV/CC BY 4.0)

Neue Dorfmitte

Kritzmow ist historisch als Straßendorf gewachsen und hat sich in den letzten Jahrzehnten auch auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu einer Wohngemeinde mit aktuell ca. 4.000 Einwohnern entwickelt. Straßendörfer sind u.a. auch dadurch gekennzeichnet, dass es kein historisch gewachsenes Zentrum gibt.

Das Nahversorgungszentrum um Kritzmow-Park befindet sich nahe des südwestlichen Ortseingangs des Ortsteils Kritzmow und ist schwerpunktmäßig durch Discounter geprägt. Darüber hinaus gibt es auch eine Reihe von kleinteiligen Angeboten wie Sparkasse, Nagelstudio, Änderungsschneiderei, Gastronomie mit Imbiss, Hotel Garni und eine Spielhalle.

Im Norden und Nordosten von Kritzmow-Park sind in den letzten Jahren Wohngebiete mit Einfamilienhäusern, aber auch verdichteter Wohnungsbau mit bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entstanden. Die Bewohnerstruktur reicht von jungen Familien mit kleinen Kindern bis zu Senioren.

Im Westen angrenzend beginnen zeitnah die Arbeiten zur Errichtung einer neuen Feuerwehr. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wird das Nahversorgungszentrum erheblich attraktiver machen und langfristig aufwerten.

Die Gemeinde Kritzmow beabsichtigt im Rahmen einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung die Etablierung einer neuen Dorfmitte. Ziel ist ein lebendiger und vielfältiger Ort, der die verschiedenen Zielgruppen unter gesellschaftlichen und demografischen Gesichtspunkten ausgewogen anspricht und damit niedrigschwellige Angebote für alle zur Verfügung stellt.

Neben spontanen sportlichen Aktivitäten für Jugendliche und Spielbereich für Kinder verschiedener Altersklassen, wird die Dorfmitte auch für die ältere Generation Angebote, wie z.B. Bewegungsbereiche und Sitzgelegenheiten bereit halten. Es ist ein Pavillon geplant, der wettergeschützt die Möglichkeit bietet, sich zu treffen. Barrierefreiheit wird dafür sorgen, dass niemand ausgeschlossen ist. Das generationenübergreifende Konzept sieht auch gemeinschaftliche Gartenflächen vor.

Im Gestaltungskonzept ist die Pflanzung von Hochstämmen vorgesehen, um langfristig schattige Bereiche zu schaffen, die im Sommer auf natürliche Art kühlen. Mit der Pflanzung von Hecken und Spaliergehölzen werden natürliche Einfriedungen geschaffen und die Dorfmitte einladend gestaltet.

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I 189)

– **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)

– **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kritzmow (wirksam seit 30.03.2024)

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

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

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen, aber auch als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung *Festplatz* dargestellt.

Der Bebauungsplan kann nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ändern und im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen. Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

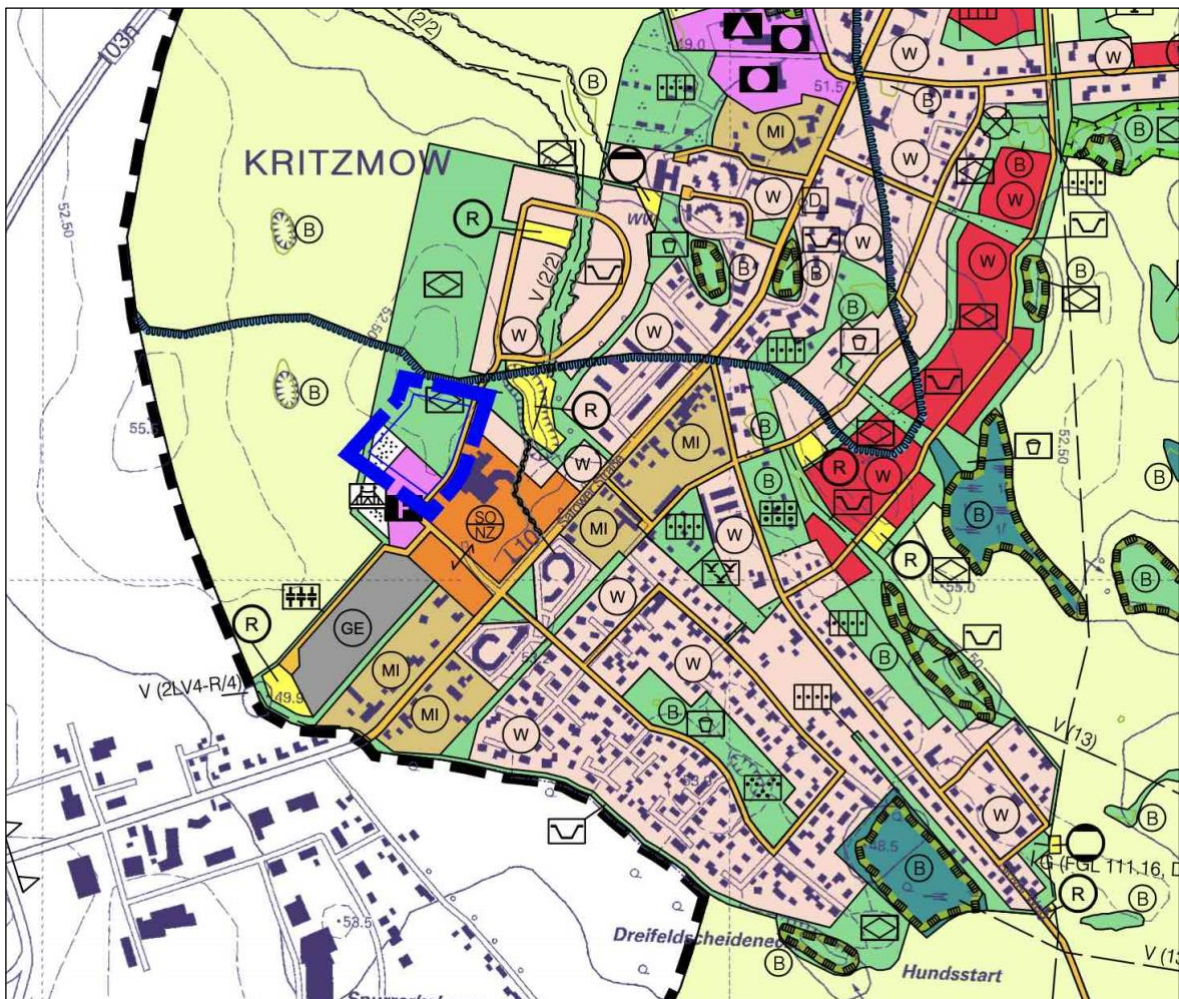


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Plangebiet

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung.

Im 2. Entwurf des RREP werden nur noch Teile der Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Die Lage eines großen Teils der Gemeinde im Trinkwasserschutzgebiet wurde nachrichtlich in die Grundkarte übernommen.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Kritzmow als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP). Die Fortschreibung des RREP sieht vor, den Ortsteil Kritzmow als **Siedlungsschwerpunkt** im Stadt-Umland-Raum Rostock auszuweisen. Siedlungsschwerpunkte im SUR sind die größeren Orte an den regionalen und überregionalen Verkehrsachsen, welche auf das Oberzentrum zulaufen. Siedlungsschwerpunkte haben u.a. als Standorte der Nahversorgung eine herausgehobene Bedeutung.

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

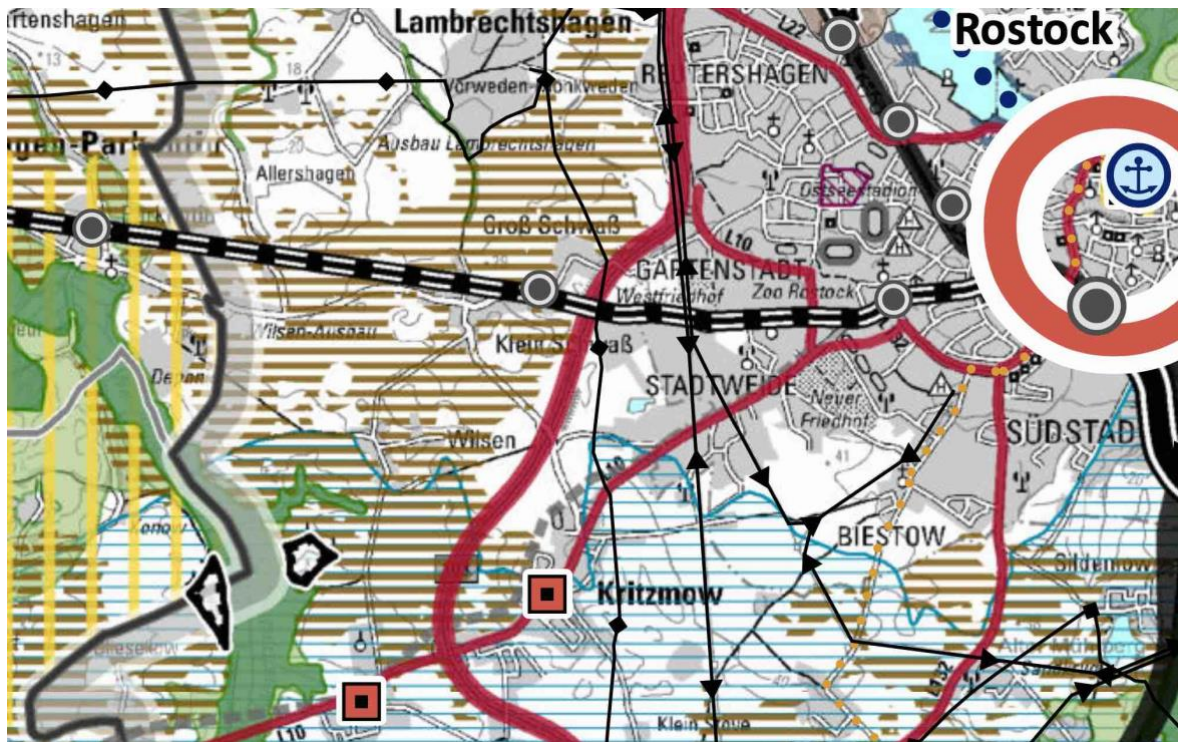


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (2. Entwurf, September 2025)

Die Ausweisung von Kritzmow als Siedlungsschwerpunkt im Stadt-Umland-Raum Rostock auf Grund seiner Größe und Bevölkerungsdichte rechtfertigt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Rostock² liegt im Entwurf vor. Es wird darin festgestellt, dass im Nahversorgungszentrum Kritzmow ein discountorientiertes Nahversorgungsangebot mit Getränkemarkt und ergänzenden kleinteiligen Angeboten vorliegt, die Angebotsstruktur ohne Supermarkt oder Drogeriemarkt aber eher untypisch für ein Nahversorgungszentrum ist.

Als Entwicklungspotenziale und Ziele werden die Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die Gemeinden Kritzmow und Stäbelow und eine Besatzoptimierung u.a. mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes genannt.

Das Amt für Raumordnung teilt am 27.03.2026 in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Gemeinde Kritzmow mit, dass nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange für die angezeigte Planungsabsicht bei einer Verringerung der Verkaufsfläche eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann.

In der Planungsanzeige der Gemeinde wurde eine geplante Verkaufsfläche von 1.800 m² genannt. Das Amt für Raumordnung verweist auf das Kongruenzgebot, das als Ziel der Raumordnung im Landesraumentwicklungsprogramm (Ziel 2, 4.3.2 LEP 2016) enthalten ist. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche würde nach Auffassung des Amtes für Raumordnung zur Einhaltung des

² GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Kongruenzgebots beitragen. In einem gemeinsamen Termin mit Gemeinde, Investor, Amt für Kreisentwicklung und dem Amt für Raumordnung am 23.04.2026 wurde unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der Anforderungen an eine moderne Verkaufsraumgestaltung und der raumordnerischen Belange eine Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² festgelegt.

In dem Schreiben vom Amt für Raumordnung heißt es weiter: *Die Möglichkeit zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel in den Umlandgemeinden der SUR Räume wird unter der Voraussetzung eines abgestimmten SUR-Einzelhandelskonzeptes sowohl im LEP M-V (Ziel 6, 4.3.2 LEP 2016) als auch im RREP RR (Ziel 6. 4.3 RREP Entwurf 2025) eröffnet.*

Mit der Fortschreibung des RREP soll der Ortsteil Kritzmow als Siedlungsschwerpunkt im SUR ausgewiesen werden (Ziel 2, 4.1 RREP Entwurf 2025). Sowohl das Einzelhandelskonzept von 2010 als auch der Entwurf von 2024 weisen Kritzmow die Nahversorgungsfunktion auch für die Gemeinde Stäbelow und damit für 5.312 Einwohner (Stand 2024) zu. Dabei übernimmt der Standort am Kritzmow Park die Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches.

Das Amt für Raumordnung sieht mit Verweis auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die darauf abzielt, die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit zu reduzieren, die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche kritisch. In dem Zusammenhang führt das Amt für Raumordnung aus, *dass im Sinne des verminderten Flächenverbrauches bei der Planung von Einzelhandelsvorhaben alle Möglichkeiten der multifunktionalen Nutzung geprüft und ausgeschöpft werden sollen. Dies gilt auch für eine Mischung mit sonstigen Dienstleistungen, insbesondere durch eine mehrgeschossige Gestaltung von Gebäuden, und der Möglichkeiten einer gemeinsamen Parkplatzgestaltung mit den am Standort vorhandenen Einzelhändlern und dem Kritzmow Park (G 5, 4.3 RREP Entwurf 2025).*

Die Gemeinde hat geprüft, ob der Lebensmittelmarkt innerhalb der bereits versiegelten Flächen im Bereich Kritzmow-Park errichtet werden kann oder ob der vorhandene Parkplatz gemeinsam genutzt werden könnte. Für die Errichtung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Kritzmow-Parks steht nicht genügend Fläche zur Verfügung. Eine gemeinsame Nutzung des vorhandenen Parkplatzes hätte eine Verlegung der Straße *Zanderweg* erforderlich gemacht, um den Markt nicht durch eine Straße von einem Großteil der Kunden-Stellplätze zu trennen und damit die Laufwege für die Kundschaft unzumutbar lang zu gestalten.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung von Nutzungen auf beiden Seiten der Straße *Zanderweg*. Dadurch kann auch die unvermeidbare Fällung von Bäumen, die als Baumreihe die Straße *Zanderweg* säumen, auf zwei Stück im Bereich der künftigen Zufahrt reduziert werden.

Das Amt für Raumordnung begrüßt ausdrücklich die Pläne der Gemeinde, mit der Entwicklung der Dorfmitte am Standort einen Begegnungsort zu schaffen und ermuntert die Gemeinde, dieses Ziel weiterzuverfolgen.

Das Amt für Kreisentwicklung teilt in seiner Antwort auf die Planungsanzeige mit, dass der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters grundsätzlich gefolgt werden kann. Es regt an, im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auch über die Gestaltung einer neuen Dorfmitte nachzudenken. Begründet wird das mit dem Fehlen einer gewachsenen Dorfmitte, der umfangreichen Wohnentwicklung der

letzten Jahre, die künftig noch fortgesetzt werden wird sowie dem sich eher zweckmäßig darstellenden Versorgungsbereich *Kritzmow-Park*.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB, Durchführung des scopings	
3	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
4	Auswertung der Stellungnahmen, Erstellung von AFB und Umweltbericht Erstellung von u.U. erforderlichen weiteren Fachgutachten	
5	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
6	öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	
7	Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
8	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.2 BauGB)	
9	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
10	Ausfertigung der Satzungen	
11	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Kritzmow und grenzt im Osten an die Straße *Zanderweg* bzw. das vorhandene Nahversorgungszentrum *Kritzmow-Park*. Nördlich liegt das Wohngebiet *Pingels Teich*, weitere, vor allem mehrgeschossige Wohnbebauung ist in den letzten Jahren angrenzend an das Nahversorgungszentrum Kritzmow-Park entstanden.

Über die östlich liegende Straße *Zanderweg* wird die Erschließung erfolgen. Die Straße liegt im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 *Pingels Teich*, der das Baurecht für das nördlich liegende gleichnamige Wohngebiet regelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 wird der Bebauungsplan Nr. 15 im Bereich der Straße *Zanderweg* überplant.

Das Plangebiet weist genau wie das gesamte Nahversorgungszentrum eine gute verkehrliche Anbindung über die Satower Straße mit entsprechenden Abbiegespuren und Ampelschaltung auf. Eine Versorgung durch den ÖPNV mit Bushaltestelle auf der *Satower Straße* (Kritzmow-Weitenmoor) ist vorhanden.

Südlich schließt sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 *Feuerwehr Am Zanderweg* an. Das Feuerwehrgebäude ist z.Zt. im Bau.

Die überwiegende Fläche innerhalb des Plangebiets des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 27 wird zurzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straße *Zanderweg* befindet sich eine ca. 10 Jahre alte Baumreihe (*Chinesische Wildbirne*), deren Pflanzung wurde im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzt und war Teil der Kompensation für Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 entstanden sind.



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet in Richtung Süd-West, Zanderweg im Vordergrund



Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet in Richtung Nord-West, Zanderweg im Vordergrund



Abbildung 6: dem Plangebiet gegenüberliegender Kritzmow-Park, Zanderweg im Vordergrund

Das Plangebiet weist Höhendifferenzen von bis zu 3 m auf. Es fällt von Nordosten in Richtung Südwesten sanft ab.

Die Bodenwerte im Plangebiet liegen zwischen 47 und 53. Laut LEP M-V sind Böden mit Bodenwertzahlen von > 50 vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Der Anteil mit Bodenwerten von 50 und mehr beträgt ca. 1 ha. Bis zu einer Größenordnung von 5 ha ist keine Raumbedeutsamkeit gegeben.

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

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Für die Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bereits im Vorfeld wurde untersucht, ob die Errichtung von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben kann. Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept³ des SUR Rostock kommt zu dem Schluss, dass das vorhandene Nahversorgungszentrum *Kritzmow Park* durch einen Vollsortimenter sinnvoll ergänzt werden kann. In engem Kontakt der Gemeinde mit dem Amt für Raumordnung wurde für den geplanten Vollsortimenter die Größenordnung von 1.700 m² Verkaufsfläche abgestimmt.

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Die Zweckbestimmung wird mit *Einzelhandel* festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 werden die innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets zulässigen Nutzungen konkretisiert. In den Festsetzungen wird differenziert, was innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d.h., was innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und was im gesamten Sonstigen Sondergebiet zulässig ist. Die innerhalb der Baugrenzen zulässigen Nutzungen umfassen vor allem hochbauliche Anlagen der Hauptnutzung.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.700 m²
- für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderliche Büro- und Nebenräume
- vom Lebensmittelmarkt unabhängige Gewerbeeinheiten
- gastronomische Einrichtungen

Im übrigen Sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- Stellplätze für PKW und Fahrräder, für den durch die im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf;
- erforderliche Fahrgassen;
- Unterstände für Einkaufswagen;
- Außenbereich der Gastronomie;
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die für den Betrieb der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen erforderlich sind;
- Löschwasserezisternen.

Zu den gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gehören auch Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen nehmen. Fremdwerbeanlagen sind eigenständige Hauptnutzungen und in den im Gebiet zulässigen Nutzungen nicht genannt, d.h., sie sind nicht zulässig.

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln. Nach § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse
4. der Höhe baulicher Anlagen

zulässige Grundfläche

§ 19 Abs. 2 BauNVO definiert die zulässige Grundfläche als den nach § 19 Abs. 1 BauNVO 6 errechneten Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bauliche Anlagen sind gemäß § 2 Abs.1 LBauO M-V mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, z.B. auch Stellplätze für PKW und Fahrräder.

Für die innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässigen baulichen Anlagen (siehe textl. FS 1.1 und 1.2) setzt die Gemeinde auch die zulässigen Grundflächen differenziert fest.

Die festgesetzte Grundfläche der baulichen Anlagen, die innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, beträgt maximal 3.000 m². Für die auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässigen baulichen Anlagen, wie z.B. die Stellplatzanlage inklusive der erforderlichen Fahrgassen ist zusätzlich eine Grundfläche von bis zu 3.500 m² zulässig. Hier wird einschränkend festgesetzt, dass der mittlere Abflussbeiwert im Durchschnitt maximal 0,65 betragen darf. Das kann mit versickerungsfähigem Pflaster oder entsprechend ausgebildeten Fugen erreicht werden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit häufiger auftretenden Starkregenereignissen, aber auch Hitzephasen beabsichtigt die Gemeinde durch diese Festsetzung einen Schutz vor Überschwemmungen durch Versickerung und eine Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung zu schaffen. Darüber hinaus wird durch Versickerung und Verdunstung der natürliche Wasserkreislauf unterstützt.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 3.000 m² um 3.500 m² für die laut textlicher Festsetzung 1.2 zulässigen baulichen Anlagen ist größer als die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 v.H.. Bezogen auf die gesamte Baugebietsfläche werden zulässigerweise maximal 78 % (entspricht einer GRZ von 0,78) der Fläche überbaut. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einzuhaltende Obergrenze der GRZ von 0,8 eingehalten.

Grundflächen der Stellplätze und Fahrgassen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen. Aus dem hohen Bedarf an Stellplätzen für die geplante Hauptnutzung sowie den erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen für die Anlieferung ergibt sich der große Anteil der Grundfläche, die keinen hochbaulichen Anlagen zuzuordnen sind. Für diese Flächen begrenzt die Gemeinde den Versiegelungsgrad durch die Festsetzung eines maximal zulässigen mittleren Abflussbeiwertes.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 v.H. ist vertretbar, da mit der Festsetzung eines maximal zulässigen mittleren Abflussbeiwerts sichergestellt wird, dass der Versiegelungsgrad auf den unbedingt erforderlichen Wert begrenzt wird.

Die Alternative, die zulässige Grundfläche so hoch festzusetzen, dass eine Überschreitung um 50 v.H. die Obergrenze der GRZ von 0,8 erreicht, hätte zur Folge, dass die theoretisch

zulässige Vollversiegelung höher wäre. Die Gemeinde beabsichtigt in Hinblick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs.2 BauGB die Versiegelung im Plangebiet auf den für den Betrieb des Vollsortimenters unerlässlichen Umfang zu begrenzen und hat sich deshalb dafür entschieden, eine höhere Überschreitung der zulässigen Grundfläche zuzulassen bei gleichzeitiger Einschränkung der Versiegelung durch die Begrenzung des zulässigen mittleren Abflussbeiwerts.

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Es ist beabsichtigt, den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss durch weitere gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen im Obergeschoss zu ergänzen. Denkbar sind Büros oder auch Arztpraxen. Mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen wird die Grundfläche des Gebäudes effektiv genutzt, um verantwortungsvoll mit Grund und Boden umzugehen.

Ein weiteres Geschoss, das die Kriterien an ein Vollgeschoss nicht erfüllt, z.B. ein ausgebautes Dachgeschoss ist auf Grund der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante des Gebäudes von 10 Meter technisch nicht realisierbar.

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Gebäude wird zeichnerisch festgesetzt und beträgt maximal 10 m. Die Bezugspunkte definiert die textliche Festsetzung Nr. 2.3. Demnach ist der untere Bezugspunkt die Oberkante Straßenbelag im Bereich der Zufahrt, der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika:

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der vorhandenen Straße Zanderweg im Bereich der Grundstückszufahrt, der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise

In § 22 BauNVO werden die Bauweisen definiert, die in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Eine von den beiden vorgenannten abweichende Bauweise kann festgesetzt werden, in dem Fall ist die Art der Abweichung zu definieren.

Im Umfeld des Plangebiets herrscht die offene Bauweise vor. Der Raumbedarf des geplanten Lebensmittelmarktes erfordert aber sehr große Gebäudelängen. Deshalb setzt die Gemeinde für das Plangebiet eine abweichende Bauweise fest. Die Abweichung betrifft die Gebäudelängen, die größer als 50 Meter sein dürfen. Im übrigen gelten die Vorschriften für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, d.h., die Gebäude sind mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. In der textlichen Festsetzung 3.1 wird die Art der Abweichung definiert:

überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert werden. Ist eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser gebaut werden.

Festgesetzte Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, aber es ist nicht zwingend erforderlich, bis an die Baugrenze heranzubauen. Die festgesetzte Baugrenze ist dem Raumbedarf des künftigen Lebensmittelmarktes angepasst. Mit der Baugrenze wird die Lage und Ausrichtung des Marktes definiert. Die schmalere Eingangsseite zeigt in Richtung Südosten und ist bereits von der Ampelkreuzung Satower Straße/Karauschensoll sichtbar.

Die Festsetzung Nr. 1.2 konkretisiert, welche baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Bauliche Anlagen sind nach § 2 Abs. 1 LBauO M-V mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Zu baulichen Anlagen zählen demnach Stellplätze für PKW und Fahrräder, ober- und unterirdische Löschwasserzisternen oder auch Werbeanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auch sie werden in der Festsetzung Nr. 1.2 genannt und sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit der Festsetzung Nr. 1.3 werden mobile Verkaufsstände innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt. An mobilen Verkaufsständen werden z.B. saisonale Produkte angeboten. Sie bereichern das Angebot und tragen damit auch zur Belebung der Dorfmitte bei. Mobile Verkaufsstände sind nach der Definition in der Landesbauordnung keine baulichen Anlagen, weil sie nicht ortsfest genutzt werden. Ihre Grundfläche spielt für die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche keine Rolle.

4.3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen werden festgesetzt, um Raum für öffentliche Einrichtungen oder Infrastruktur zu sichern, die der Allgemeinheit dienen.

Wie in Kapitel 1 Planungsanlass bereits ausgeführt, beabsichtigt die Gemeinde Kritzmow im Rahmen einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung die Etablierung einer neuen Dorfmitte. Ziel ist ein lebendiger und vielfältiger Ort, der die verschiedenen Zielgruppen unter gesellschaftlichen und demografischen Gesichtspunkten ausgewogen anspricht.

Neben spontanen sportlichen Aktivitäten für Jugendliche und einem Spielbereich für Kinder verschiedener Altersklassen, beabsichtigt die Gemeinde, Angebote auch für die ältere Generation zu schaffen, wie z.B. Bewegungsbereiche und Sitzgelegenheiten. Ein Pavillon ist geplant, der einen wettergeschützten Treffpunkt bietet. Das generationenübergreifende Konzept sieht auch gemeinschaftliche Gartenflächen vor.

Die Zweckbindung der Gemeinbedarfsfläche wird mit *Dorfmitte* festgesetzt; die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 konkret genannt:

- Spiel- und Sportgeräte
- Sitzgelegenheiten
- Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 60 m²
- Gemeinschaftsgärten

Zum Maß der baulichen Nutzung werden bis auf die maximale Grundfläche des Pavillons keine Festsetzungen getroffen. Spiel- und Sportgeräte sowie Sitzgelegenheiten werden mit Punktfundamenten im Boden verankert, Wege werden in wassergebundener Bauweise hergestellt. Eine großflächige Versiegelung ist nicht zu befürchten.

4.4. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet umfasst Teile der vorhandenen Straße *Zanderweg*, über die die Erschließung erfolgen wird. Der Bereich der Verkehrsfläche ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 *Pingels Teich*. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 wird der Bebauungsplan Nr. 15 in diesem Bereich überplant. Der überplante Bereich wird aus dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 herausgelöst und in den des Bebauungsplans Nr. 27 integriert.

Geändert wird die Breite der Verkehrsfläche im Kurvenbereich, da die Anlieferung des Lebensmittelmarktes regelmäßig mit LKW der Größenordnung 40 t (Standard-Sattelzug) erfolgen wird und die vorhandene Kurvenführung zu eng ist. Im Bebauungsplan Nr. 15 ist östlich der Kurve eine ca. 350 m² große Grünfläche (Flurstück 80/3) festgesetzt, davon werden ca. 84 m² in Verkehrsfläche umgewandelt, um den erforderlichen Kurvenradius sicherzustellen.

Die Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet und damit zum künftigen Lebensmittelmarkt erfolgt vom Zanderweg. Die Lage der Zufahrt wird dadurch festgesetzt, dass die übrigen Bereiche, in denen das Sonstige Sondergebiet an den Zanderweg grenzt mit der Signatur *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt* belegt sind und ein ca. 12,60 m breiter Bereich für die Zufahrt ausgespart wurde.



Abbildung 7: Lage der geplanten Zufahrt am Zanderweg

Für die Zufahrt müssen voraussichtlich zwei Straßenbäume gefällt werden. Die zu fällenden Bäume sind Teil einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe (*Chinesische Wildbirne*, ca. 10 Jahre alt). Die zuständige Naturschutzbehörde kann unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände eine Befreiung vom Alleenschutz gewähren und die Fällung zulassen. Weiteres dazu in Kapitel 6 *Grünordnung*.

Ruhender Verkehr

Für den reibungslosen Betrieb des Lebensmittelmarktes ist eine ausreichende Anzahl Stellplätze für PKW und Fahrräder zur Verfügung zu stellen. Nach jetzigem Planungsstand sind 87 Stellplätze für PKW, inklusive je 2 Behinderten- und Eltern-Kind-Stellplätze und 52 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Diese sind innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebiets unterzubringen. Der Oberflächenbelag für Stellplätze und Fahrgassen muss unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Die Fahrgassen werden für die Anlieferung auch von LKW befahren, die Stellplätze nur von PKW genutzt. Aus Schallschutzgründen wird für die Fahrgassen eine Asphaltdecke bevorzugt.

Der mittlere Abflussbeiwert von Asphalt beträgt 0,90. Um den in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 festgesetzten mittleren Abflussbeiwert für die gesamte Stellplatzanlage von 0,65 im Durchschnitt nicht zu überschreiten, sollte für die Stellplätze ein Belag verwendet werden, der einen mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,25 aufweist.

4.5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden vier öffentliche Grünflächen und deren Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche zeigt an, dass es keinen speziellen Nutzerkreis gibt, für den die jeweilige Grünfläche exklusiv vorgesehen ist.

Auf den Grünflächen Nr. 1 und 3 mit der Zweckbestimmung *Sonstige Grünfläche* wird das Anpflanzen von Bäumen (Hochstämme) festgesetzt, die als Ausgleich anrechenbar sind. Die Anzahl wird mit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung festgelegt. Die genauen Standorte werden nicht definiert, um der nachfolgenden Freiflächenplanung genug Spielraum zu lassen.

Die Grünfläche Nr. 2 grenzt an die Gemeinbedarfsfläche und wird mit der Zweckbestimmung *Sport und Spiel* festgesetzt. Die Grünfläche ergänzt die Gemeinbedarfsfläche hinsichtlich der Angebote für Sport und Spiel. Auf der Fläche ist es zulässig, z.B. Fußballtore oder ein Volleyballnetz aufzustellen, auch ein Bolzplatz wäre möglich. Die Ausstattung des Bolzplatzes sollte dabei einfach gehalten werden. Auf eine Beleuchtung ist zu verzichten, um das Spiel in den späten Abendstunden aus Lärmschutzgründen auszuschließen.

Die Grünfläche Nr. 4 wird mit der Zweckbestimmung *Abschirmgrün* festgesetzt. Um das Plangebiet am Ortsrand in Richtung freier Landschaft abzugrenzen, ist im Norden und Westen des Plangebiets die Pflanzung einer freiwachsenden Feldhecke geplant. Die Hecke erfüllt dabei nicht nur gestalterische Aufgaben als Zäsur, sondern hat auch diverse ökologische Funktionen, indem sie Nahrungs- bzw. Bruthabitate für Insekten, Reptilien, Fledermäuse Vögel etc. bietet. Die zu pflanzende Feldhecke ist Teil des Realausgleichs.

Für die Grünfläche Nr. 5 wird die Zweckbestimmung *Regenwasserretention* festgesetzt. Zulässig sind Geländemodellierungen, um das notwendige Retentionsvolumen herstellen zu können.

Auch auf den Grünflächen 1, 3 und 4 sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von ... m als zulässig festgesetzt. Damit kann eine vielfältige Gestaltung erfolgen, Abfluss und Versickerung von Regenwasser gesteuert und anfallender Erdaushub direkt im Gebiet verwendet werden.

Die Grünfläche Nr. 6 war im Bebauungsplan Nr. 15 *Pingels Teich* mit der Zweckbestimmung *naturbelassen* festgesetzt. Realisiert wurde eine regelmäßig gemähte Grasfläche. Für die Aufweitung des Kurvenbereichs der Straße *Zanderweg* werden ca. 84 m² der Grünfläche in Verkehrsfläche umgewandelt.

Das festgesetzte Pflanzgebot auf der Grünfläche Nr. 6 zielt auf eine gestalterische Aufwertung der Fläche. Eine Anrechenbarkeit als Realausgleich ist auf Grund der Größe nicht gegeben.

4.6. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind in der Straße *Zanderweg* vorhanden. Die Versorger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Auskunft gebeten, inwiefern die vorhandenen Anlagen die Ver- und Entsorgung des geplanten Lebensmittelmarktes, der Gastronomie sowie weiterer kleiner Gewerbeeinheiten abdecken können.

4.6.1 Trink- und Löschwasser

In der Straße *Zanderweg* ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Inwiefern die Kapazität für die Versorgung künftiger Abnehmer im Plangebiet ausreicht, ist im Verfahren zu klären.

Hinsichtlich des Löschwasserbedarfs ist davon auszugehen, dass eine Menge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Ein Löschwasserhydrant der Kategorie F_b (Kapazität von 48 m³/h für 2 Stunden) ist im Umkreis von 150 m in der Straße *Am Karauschensoll* vorhanden. Damit steht die Hälfte des erforderlichen Löschwasserbedarfs zur Verfügung.

Für die noch fehlende Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h für 2 Stunden ist eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 96 m³ zu errichten.

Zu den baulichen Anlagen, die innerhalb des Sonstigen Sondergebiets zulässig sind, gehören auch Löschwasserzisternen, sowohl ober- als auch unterirdisch. Voraussichtlich wird ein unterirdischer Löschwasserspeicher im Bereich der Stellplatzanlage neben dem Lebensmittelmarkt errichtet werden.

4.6.2 Schmutzwasser

In der Straße *Zanderweg* ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt von dort in Richtung Satower Straße.

Hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung ist ein Vertrag zwischen dem Erschließungsträger sowie dem WWAV und Nordwasser GmbH abzuschließen.

4.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des WBV Hellbach-Conventer Niederung und gehört zum Einzugsbereich eines Baches aus Allershagen (nordöstlicher Bereich)

Für das Plangebiet liegt noch kein Geotechnischer Bericht vor. Aus den Erfahrungen bei Planungen in der näheren Umgebung wird davon ausgegangen, dass der anstehende Boden für eine effektive Versickerung wenig geeignet ist.

Auf Grund der geplanten Überbauung und Versiegelung und der mutmaßlich geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen Maßnahmen für eine Niederschlagswasserretention getroffen werden.

Niederschlagswasserretention

Um entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz anfallendes Niederschlagswasser zwischenzuspeichern und zu verdunsten, wird auf der Grünfläche Nr. 5 im südwestlichen Teil des Plangebiets eine Regenwassermulde angelegt. Die erforderliche Größe wird in einem Entwässerungskonzept, das im Verfahren erarbeitet wird, festgelegt. In dem Zusammenhang ist zu prüfen, inwiefern das vorhandene nordöstlich liegende Regenwasserbecken im Bereich des Plangebiets *Pingels Teich* genutzt werden kann.

Im Verfahren ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock und dem Wasser- und Bodenverband *Hellbach-Conventer Niederung* zu klären, in welchem Umfang der Abfluss zu drosseln ist und wohin der gedrosselte Abfluss erfolgen kann.

Wasser-Rahmen-Richtlinie (WRRL)

Die Wasser-Rahmen-Richtlinie (WRRL) ist zu berücksichtigen. Die WRRL ist ein Dokument der Europäischen Gemeinschaft und verfolgt das Ziel des guten Zustands von Gewässern. Es gilt laut WRRL sowohl das Verschlechterungsverbot als auch das Verbesserungsgebot.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Grundwasserkörpers Warnow in der Flussgebietseinheit Warnow-Peene (WP_WA_9_16). Laut Wasserkörpersteckbrief ist der mengenmäßige Zustand *gut*, der chemische Zustand *nicht gut*. Die Risikoeinschätzung lautet für beide Zustände: *gefährdet*.

Bei der Verschmutzung durch Chemikalien wird zuerst Phosphat genannt, Ursache ist die intensive Landwirtschaft. Die Wasserentnahme überschreitet die verfügbaren Grundwasserressourcen, daraus resultiert die Einstufung beider Zustände als gefährdet.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauung und Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen. Die Aufgabe der Landwirtschaft im Plangebiet verringert zwar die Belastung durch Phosphor, könnte aber mit anderen stofflichen Belastungen, wie z.B. Streusalz einhergehen. Hier sind entsprechende bauliche und organisatorische Vorkehrungen zu treffen.

Die im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen werden in Bezug auf die überbaubare Grundfläche nur einen geringen Brauchwasserbedarf haben. In der Ausführungsplanung sind Möglichkeiten zu prüfen, inwiefern auch Regenwasser für Brauchwasser, z.B. Toilettenspülungen, genutzt werden kann. Eine dahingehende Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan steht der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Die geplante Regenwassermulde, die einen Teil des Regenwassers versickern lässt, trägt zur Grundwasserneubildung bei. Das von den Dachflächen abfließende, u.U. durch eine extensive Dachbegrünung gefilterte Regenwasser ist unbelastet. Verunreinigungen aus dem Regenwasserabfluss von den Fahrgassen und Stellplätzen, wie z.B. Reifenabrieb sind durch technische Vorkehrungen, die in der Ausführungsplanung festgelegt werden, zu filtern. Auf den Einsatz von Streusalz sollte verzichtet werden.

4.6.4 Telekommunikation

Anlagen der Telekommunikation sind in der Straße Zanderweg vorhanden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese gebeten, sich zu äußern, inwiefern das vorhandenen Telekommunikationsnetz für den Anschluss weiterer Nutzungen ausreicht oder ob ein Ausbau erforderlich sein wird.

5. Immissionsschutz

Sonstiges Sondergebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche geschaffen. Im Plangebiet wird auch eine gastronomische Einrichtung zulässig sein.

Lebensmittelmärkte verursachen Lärmemissionen durch die Außeneinheiten der Kühltaggregate, die Anlieferung und den Kundenverkehr auf dem Parkplatz. Der Außenbereich von gastronomischen Einrichtungen kann insbesondere in den späteren Abendstunden störende Geräusche verursachen. Dazu kommen Lärmemissionen durch das Zuschlagen von Autotüren auf dem Parkplatz.

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich lärmempfindliche Nutzungen, die aber durch die vorhandenen Handels- und Gewerbeeinrichtungen des Kritzmow-Parks inklusive eines Restaurants bereits vorbelastet sind. In Richtung Nordosten beträgt der kleinste Abstand zwischen künftigem Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung ca. 100 Meter, in Richtung Südwesten fast 200 Meter.

Es ist davon auszugehen, dass die Öffnungszeiten des Marktes zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr liegen werden und der Anlieferverkehr nicht vor 6:00 Uhr morgens erfolgt. D.h., Lärmemissionen durch Kunden- und Anlieferverkehr finden nicht im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr statt. Die zulässigen Nutzungs- und Anlieferzeiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Gemeinde verfügt über keine rechtliche Grundlage, um im Bebauungsplan bestimmte Nutzungs- und Anlieferzeiten festzusetzen.

Die Kühltaggregate des Lebensmittelmarktes müssen auch in den Nachtstunden laufen, können aber auf die von der nächstgelegenen Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseiten gesetzt werden, so dass sie die Nachtruhe nicht stören werden.

Die im Sondergebiet zulässige gastronomische Einrichtung könnte auch nach 22 Uhr noch in Betrieb sein, dementsprechend kommt es auch zu Lärmemissionen, u.a. durch das Schließen von Autotüren und die Abfahrt von PKW. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist bereits durch bestehende Gastronomie im Kritzmow-Park vorbelastet. Die hinzukommende Gastronomie weist größere Abstände zur Wohnbebauung auf, so dass sich keine zusätzliche Lärmbelastung ergibt.

Gemeinbedarfsfläche

Die auf der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen werden im Tagzeitraum stattfinden. Geräusche von Spielplätzen sind laut Bundes-Immissionsschutzgesetz keine unzumutbare Belästigung.

Mit nächtlichem Lärm ist nicht zu rechnen, da sich die geplante Beleuchtung auf Pollerleuchten des Gehwegs beschränken wird und damit eine Nutzung im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sehr unwahrscheinlich ist.

6. Grünordnung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG über die Frage von Eingriff in den Naturhaushalt und erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des erforderlichen Ausgleichs eine sachgerechte Abwägung zu erfolgen.

Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Umwelt & Planung im Juli 2026 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Plangebietes und des nahen Umfeldes nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013) vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Die Ergebnisse der Kartierung sind in Anlage 2 der Begründung (Biotoptypenkartierung) dargestellt.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung dienen als Basis für den zu erstellenden Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden werden diese gebeten, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Anlage 1 der Begründung enthält den vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung.

Baumreihe

Die junge Baumreihe an der nordwestlichen Seite des *Zanderwegs* ist eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe (ca. 10 Jahre alt, *Chinesische Wildbirne*). Für die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt müssen zwei Bäume davon gefällt werden.

Baumreihen sind nach § 19 NatSchAG gesetzlich geschützt. Die zuständige Naturschutzbehörde kann unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände eine Befreiung vom Alleenschutz gewähren und die Fällung zulassen. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz wird im Verfahren erarbeitet.

Bei der Beeinträchtigung von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und einseitigen Baumreihen an Bundes- und Landesstraßen ist der Alleenerlass (AlErl M-V) anzuwenden. Die Anwendung für Straßenbäume an kommunalen Straßen wird empfohlen. Gemäß Punkt 5.2 sind Fällungen im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Für jeden zu fällenden Baum ist dabei mindestens ein neuer Straßenbaum zu pflanzen, für den übrigen Ausgleich kann auch eine Zahlung in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von 400,00 € für jeden nicht gepflanzten Baum vorgenommen werden.

Die ca. 10 Jahre alten Bäume wurden als Kompensation für Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 15 gepflanzt. Das ist bei der für den Bebauungsplan Nr. 27 auszuarbeitenden Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich der Bäume, die für die Zufahrt weichen müssen, zu berücksichtigen.

6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Umweltbericht erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Umwandlung von Ackerfläche in baulich genutzte Flächen stellt einen erheblichen Eingriff dar. In Abhängigkeit der unmittelbar betroffenen Biotoptypen wird die Höhe des zu kompensierenden Eingriffs ermittelt. Der Kompensationsbedarf erhöht sich durch Überbauung, Voll- und Teilversiegelung.

Gehölzpflanzungen auf verschiedenen Grünflächen und die Anlage einer Feldhecke am Rand des Plangebiets sind als Kompensation vorgesehen. U.U. muss darüber hinaus ein zertifiziertes und funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone *Ostseeküstenland*, in der auch das Plangebiet liegt, genutzt werden.

Feldhecke

Auf der Grünfläche Nr. 4 wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB die Anlage einer freiwachsenden Feldhecke aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten festgesetzt. Die Hecke ist auf der 7 m breiten Grünfläche auf einer Länge von ca. 175 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist Teil der Kompensation der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe. Die Details werden folgendermaßen festgesetzt:

textliche Festsetzung:

5.8 A1

Auf der Grünfläche Nr. 4 ist eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind versetzt in den Reihen zu pflanzen. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.

Gehölzliste Sträucher, 2x verpflanzt, 80 - 100 cm, ohne Ballen

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gehölzliste Heister, 2x verpflanzt, 150 – 175 cm, ohne Ballen

- Eiche (*Quercus robur*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Hochstämme sind mit einem Zweibock als Standsicherung zu versehen, der nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Hecke ist in den ersten Jahren mit einem Knotengeflechtzaun von mindestens 1,60 m Höhe gegen Wildverbiss zu schützen. Abbau der Schutzeinrichtung kann bei gesicherter Kultur erfolgen, frühestens nach 5 Jahren.

Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

Der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen ist zu sichern.

Diese Maßnahme ergibt ein Kompensationsflächenäquivalent von **KFÄ**.

Ökokonto

Der verbleibende Kompensationsbedarf von **KFÄ** wird durch Inanspruchnahme des funktionsbezogenen Ökokontos ausgeglichen. Das anerkannte Ökokonto liegt wie das Plangebiet in der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1a BauGB wird festgesetzt, dass der erforderliche Ausgleich in Höhe von KFÄ durch Abbuchung von dem o.g. Ökokonto erfolgt (textliche Festsetzung Nr. ...).

Eine Reservierung von Ökopunkten im entsprechenden Umfang wurde auf dem Ökokonto vorgenommen. Der Investor hat der Unteren Naturschutzbehörde eine verbindliche Reservierungsbestätigung für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen. Die Abbuchung erfolgt erst nach dem Satzungsbeschluss. Das wird als Hinweis in den Teil B/Text aufgenommen.

6.2 Artenschutz

in Bearbeitung

7. Flächenzusammenstellung

Sonstiges Sondergebiet	8.381 m ²
Gemeinbedarfsfläche	2.163 m ²
Grünfläche 1 (sonstige Grünfläche)	917 m ²
Grünfläche 2 (Sport und Spiel)	479 m ²
Grünfläche 3 (sonstige Grünfläche)	1.187 m ²
Grünfläche 4 (Abschirmgrün)	1.204 m ²
Grünfläche 5 (Regenwasserretention)	1.362 m ²
Grünfläche 6 (sonstige Grünfläche)	266 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	165 m ²
Verkehrsfläche	2.122 m ²
gesamt	18.246 m²



B-PLAN NR. 27 KRITZMOW DORFMITTE

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

Vorschlag Bearbeitungsmethodik Umweltbericht nach BauGB einschließlich Artenschutz

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • F-Plan	• Innerhalb des Geltungsbereichs	Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange	• RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011) • Entwurf Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (2026) • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • F-Plan Gemeinde Kritzmow	---	Auswertung vorhandener Unterlagen
Tiere	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung	• spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten	Habitatkartierung, tabellarische Relevanzprüfung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung anhand Potenzialabschätzung (<i>worst-case-Scenario</i>)
Pflanzen	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung • Vermessung	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013)	Kartierung Biotope Juli 2026 (s. Karte Bestandsaufnahme Biotope)
Biologische Vielfalt	• GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock	• Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen	Auswertung vorhandener Unterlagen
Fläche	• Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ	• Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der	verbal-argumentativ

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

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

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

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Vermeidung und Ausgleich	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018)	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, Ausgleichskonzept in Anlehnung an die HzE (MLU 2018)
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	• Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	• Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • F-Plan	• Alternativenprüfung	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	• Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) • Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
	Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).		

Erläuterungen zur Bestandsaufnahme Biotope und gesetzlichem Schutz

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Schutz auf Landesebene nach § 18 NatSchAG M-V für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden.
- Schutz auf Landesebene nach § 19 NatSchAG M-V für Baumreihen und Alleen
Es ist am Zanderweg eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe vorhanden. Ein Teil der Pflanzung liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Für die Erschließung der Sondergebietsfläche Einzelhandel ist es unvermeidbar zwei Bäume zu fällen.
- Die Gemeinde Kritzmow besitzt keine Baumschutzsatzung.

Gesetzlicher Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

- Im Kataster des Landkreises der gesetzlich geschützten Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs und unmittelbar angrenzend keine geschützten Biotope vermerkt.

Erläuterungen Umweltbericht (UWB)

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

Im UWB erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, sich an den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE MLU 2018) orientiert und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen ableitet. Angestrebt wird eine Eingrünung in nördliche und westliche Richtung in Form einer Feldhecke aus heimischen und standortgerechten Arten und die Gestaltung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet.

Sofern ein Defizit verbleibt, wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone genutzt.

Beansprucht wird eine Ackerfläche westlich des Zanderweges in der Ortslage Kritzmow. Die angrenzende Straße wird durch eine jüngere geschlossene Baumreihe gesäumt. Eine Erschließung durch Pkw's und die Warenanlieferung soll über eine neu geplante Zufahrt vom Zanderweg erfolgen. Für diese Erschließung sind zwei geschützte Bäume zu fällen. Neben dem Sondergebiet mit Bau eines Edeka-Marktes soll eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, die als Aufenthaltsort für Anwohner dient.

Öffentliche Grünflächen umfassen einen Sport- und Spielplatz, die umgrenzende Heckenpflanzung, Flächen zur Regenwasserretention und sonstiges Grün.

Es wurde eine flächendeckende Biotopkartierung für den Geltungsbereich und das nahe Umfeld durchgeführt.

Die Berücksichtigung von mittelbaren Wirkungen über den B-Plan hinaus kann entfallen. Sondergebiete mit Zweckbestimmung Handel und Gemeinbedarfsflächen sind in der Anlage 5 der HzE nicht aufgeführt. Zudem sind umgebend B-Pläne und Siedlungsflächen vorhanden, die bereits Vorbelastungen durch z. B. Licht, Staub und Lärm mit sich bringen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Rostock-Warnow, Schutzzone III. Weitere Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sind nicht vorhanden.

Parallel zum B-Plan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow für den Teilbereich geändert. Dieses Verfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

Erläuterung zum Schutz von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen

Für die geplante Erschließung vom Zanderweg aus ist die Fällung von zwei Bäumen einer geschützten Baumreihe vorgesehen.

Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützt. Unter diesen gesetzlichen Schutzstatus fällt der Gehölzbestand entlang des Zanderweges. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können sind verboten. Befreiungen kann die Naturschutzbehörde zulassen. In jedem Fall ist bei Eingriffen in nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen gem. § 30 NatSchAG M-V notwendig. Hierzu wird ein separater Antrag der Naturschutzbehörde vorgelegt.

Alleen und Baumreihen werden an Landes- und Bundesstraßen in MV durch den Alleenerlass (AlErl M-V 2015) kompensiert. Die Anwendung wird auch für kommunale Straße empfohlen. Der Ausgleich wird mit einem Verhältnis von 1 : 3 bemessen, so dass für die beiden Fällungen sechs Bäume als Ausgleich ermittelt werden. Die Pflanzung am Zanderweg stammt aus einer Kompensationspflicht für den B-Plan Nr. 15 „Pingels Teich“. Aus diesem Grund wird jeweils 1 Baum pro Fällung zusätzlich veranschlagt. In Summe ergeben sich acht Bäume als Ausgleich.

Die unvermeidbaren Baumfällungen werden unter Anwendung des Alleenerlasses durch Pflanzungen bzw. die Zahlung in den Alleenfonds des Landes M-V ausgeglichen. Mindestens 1 Baum je Fällung muss als Realkompensation gepflanzt werden. Im vorliegenden Fall sollte auch die vorherige Kompensationspflicht als Pflanzung erfolgen.

Von den acht zu erbringen Ersatzbäumen sind mindestens vier Bäume zu pflanzen und für vier Gehölze entsprechend des Alleenerlasses ist eine Zahlung in den Alleenfonds (pro Baum 400 €) zu tätigen.

Erläuterung zum Wasserschutz/Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Es ist eine Betroffenheit des nach WRRL berichtspflichtigen ca. 365 km² großen Grundwasserkörpers „WP_WA_9_16“ (Warnow) der Flussgebietseinheit Warnow/Peene zu prüfen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27 liegt am westlichen Rand des Grundwasserkörpers.

Die WRRL als Dokument der Europäischen Gemeinschaft verfolgt das Ziel des guten Zustands von Gewässern. Neben chemischen Kriterien spielen zudem ökologische Kriterien eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Ziele. Mit Verabschiedung der Richtlinie auf europäischer Ebene erfolgte die Umsetzung in das Landesrecht. Dazu wurden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Landeswassergesetze der Bundesländer novelliert. Gemäß Artikel 1 der WRRL ist das Ziel die Schaffung eines Ordnungsrahmens für den Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers. Bis zum Jahr 2027 bzw. 2033 sollen sich Gewässer in einem Zustand befinden, der nur gering vom natürlichen Zustand abweicht.

Erläuterungen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

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

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Biotoptypen- und Habitatkartierung des Geltungsbereiches im Juli 2026.

Im Ergebnis der Begehung wurden typische Brutvogelarten des Halb-Offenlandes und der Siedlungsbereiche erfasst. Brutvorkommen der Feldlerche im direkten Plangeltungsbereich können nicht ausgeschlossen werden. Wobei Kulturen wie Raps, welche im Jahr 2026 das UG bestimmen, von der Art gemieden werden. Die geplante Bebauung und die in Erschließung befindlichen Nachbargrundstücke führen potenziell zu einer Abnahme der Habitateignung angrenzender Ackerflächen. Bruthabitate ubiquitärer Siedlungsarten bilden die angrenzenden Grünstrukturen im Siedlungsbereich als auch der Gebäudebestand des angrenzenden Gewerbe- und Wohngebietes. Insgesamt ist ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial zu prognostizieren.

Ableitung von Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen

- Schutz von Bodenbrütern: Baufeldfreimachung im Anschluss der Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres.
- Unvermeidbare Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres.
- Angepasstes Lichtmanagement: Vermeidung von Lichtimmissionen, Anpassung an den tatsächlichen menschlichen Bedarf.
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, R SBB, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

- Maßnahme zur Eingrünung des Plangebietes in Form einer 7 m breiten Feldhecke entsprechend Nr. 2.21 HzE (MLU 2018)
- Baumpflanzung auf öffentlichen Grünflächen entsprechend Maßnahme Nr. 6.22 HzE (MLU 2018)
- Nutzung eines funktionsbezogenen Ökokontos in der Landschaftszone

Quellen

BNatSchAG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundes-naturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R).

MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.

MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2020): Raumentwicklungsprogramm Region Rostock. Fortschreibung des Kapitels 6.5. Stand Dezember 2020.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R).

Schutz, Pflege und Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern – Alleenerlass AlErl M-V. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07-VI 250-530-00000-2012/016.

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Anlagen

Karte 1 Bestandsaufnahme Biotope (Grundlage Umweltbericht)