

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26

der Gemeinde Kritzmow
Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Rodenbeck“

in Groß Schwaß, westlich der Ortslage

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Kritzmow,

Kaiser, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Planungsziele, Planungserfordernis:	3
1.2 Rechtsgrundlagen:	3
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:	4
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	6
3. Grundzüge der Planung	8
4. Bauliche und sonstige Nutzung	8
4.1 Baugebiete, Art der Nutzung:	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:	9
4.3 Sonstige Nutzungen:	9
5. Erschließung des Plangebietes	10
5.1 Verkehr:	10
5.2 Technische Infrastruktur:	10
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	12
6.1 Grünordnung:	12
6.2 Eingriffsregelung:	12
6.3 Artenschutz:	13
7. Flächenbilanz	14
8. Umweltauswirkungen des B-Plans, Umweltbericht	15
8.1 Einleitung, Abschichtung (§ 2 (4) Satz 5 BauGB)	15

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungsziele, Planungserfordernis:

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans hatte die Gemeinde Kritzmow 2023 eine weitere Wohnbauentwicklung in Kritzmow und Groß Schwaß beschlossen. Als Zielvorstellung strebt sie an, bis 2035 einen Bevölkerungsstand von ca. 4.500 Einwohnern zu erreichen (31.12.2023: 4.015 EW).

In Groß Schwaß bestehen günstige Voraussetzungen für eine erste Umsetzungsplanung, da eine ausreichend leistungsfähige stadttechnische und verkehrliche Primäerschließung bereits vorbereitet ist und via Bus / Bahn eine gute Nahverkehrsanbindung nach Kritzmow sowie nach Rostock und Bad Doberan besteht. Die Gemeinde hat hier außerdem ein Interesse, mit der Gebietserschließung die prioritäre Maßnahme 2R-M05 aus ihrem Hochwasserschutzkonzept zu verwirklichen.

Das ca. 2,84 ha große Plangebiet wird unter Berücksichtigung der örtlichen Baustruktur für eine offene Einfamilienhausbebauung mit einem Entwicklungsumfang von ca. 35 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei sind die bundes- und landespolitischen Vorgaben über eine Reduzierung des Flächenverbrauchs (vgl. Entwurf RREP-Fortschreibung) und Anforderungen einer klimagerechten Siedlungswasserwirtschaft zu beachten.

Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich, um der kurzfristigen Wohnungsnachfrageprognose (WIMES, 2025) zu entsprechen und das vorbereitende Baurecht des F-Plans in verbindliches Planungsrecht zu überführen und, um damit die Erschließung und Bebauung des Gebietes rechtlich zu ermöglichen. Dazu hat die Gemeinde am 27.03.2025 beschlossen, den B-Plan Nr. 26 für das Wohngebiet „Rodenbeck“ aufzustellen. Für die Entwicklung der Fläche in Groß Schwaß zum Wohngebiet liegt der Gemeinde ein privates Erschließungsangebot vor.

Der regionalplanerische und auch im F-Plan angelegte vorrangige Inanspruchnahme der Wohnbauentwicklungsgebiete im Ortsteil Kritzmow, der Siedlungsschwerpunkt ist, musste dabei zurückgestellt werden. Denn die Vorbereitung der Flächenverfügbarkeit für die Realisierung der Planungsabsichten in Kritzmow und insbesondere der dort neu einzurichtenden verkehrlichen und stadttechnischen Primäerschließung hat noch nicht die erforderliche Reife für die Eröffnung eines B-Planverfahrens erreicht.

1.2 Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch G v. 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Dieser Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3, 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. §§ 2 (4), 2a BauGB aufgestellt. Die im Einzelnen planbetreffenden Umweltschutzbelange sind danach zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (sh. Kap. 8). Der Umfang und Detaillierungsgrad dieser Prüfung wird von der Gemeinde nach den Erfordernissen der planerischen Abwägung (§ 1 (6, 7) BauGB) festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann, und stützt sich auf den gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannte Prüfmethode. Vorliegend sind insbesondere die Planauswirkungen auf die Siedlungswasserwirtschaft planerisch betroffen. Prüfbedürftig sind außerdem Naturschutzbelange in Gestalt der Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, der Gewährleistung gesetzlicher Artenschutznormen.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP v. 27.05.2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP v. 22.08.2011) vorgegeben. Ergänzend sind die RREP-Fortschreibung v. 17.12.2019 zum Kap. 3.1.2 (SUR) und das Kapitel Wohnentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens (SUR-ER, Stand 07.2018) für diesen B-Plan beachtlich. Das RREP befindet sich darüber hinaus im Verfahren der Neuaufstellung; der erste Entwurf des neuen RREP wurde Anfang 2024 veröffentlicht.

Danach ist für diesen B-Plan das Kooperations- und Abstimmungsgebot im Stadt-Umland-Raum Rostock zu beachten (LEP Z 3.3.3 (2), Z 3.3.3 (3)). Für Wohnbauentwicklungen, die über den Grundbedarf hinausgehen, ist vorrangig die gem. RREP Z 3.1.2 (3) sowie SUR-ER als Siedlungsschwerpunkt anzusehende Ortslage Kritzmow in Betracht zu ziehen. Darüber hinaus soll die Siedlungsentwicklung an regionalplanerisch festgelegten Siedlungsachsen ausgerichtet und in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden. Dies sind im Gemeindegebiet die Achsen Rostock-Satow und Rostock-Bad Doberan (RREP G 4.1 (4)). Das B-Plangebiet Nr. 26 liegt an der Siedlungsachse Rostock – Bad Doberan im Einzugsbereich des Bahn-Haltepunktes Groß Schwaß.

Von den landesplanerischen Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Tourismus, die gem. LEP 4.5 (3), 4.6 (4) für den Umgebungsbereich des Plangebietes gelten, ist der Ortsbereich Groß Schwaß und das B-Plangebiet nicht erfasst. Gem. LEP-Programmsatz 4.5 (2) sollen aber Flächen mit einer Ackerzahl >50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Im Plangebiet sind 2,65 ha mit einer Ackerzahl 56 betroffenen. Dieser Flächenanteil erreicht nicht die Schwelle der Raumbedeutsamkeit.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist grundsätzlich am kommunalen Eigenbedarf auszurichten (LEP Z 4.2 (2), RREP Z 4.1 (2)). Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Innenentwicklung ist dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Bei entsprechender interkommunaler Abstimmung kann im SUR von der vg. Eigenbedarfsregelung abgewichen werden.

Mit diesem B-Plan greift die Gemeinde auf eine durch die angrenzende Primäerschließung bereits langjährig vorbereitete Entwicklungsfläche in Groß Schwaß zurück, nachdem in den zurückliegenden ca. 5 Jahren bauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet weitestgehend auf die Ausschöpfung bestehender Innenentwicklungspotenziale fokussiert wurden. Die Abweichung von dem o.g. Entwicklungsvorrang des Siedlungsschwerpunktes Kritzmow wird dabei mit noch erforderliche Klärungen zur Verfügbarkeit von Schlüsselflächen für die Erschließung der Kritzmower Flächen begründet (s.o., Pkt. 1.1). Zu dem Entwicklungsumfang des B-Plans Nr. 26 (ca. 35 WE) ist festzuhalten, dass dieser der Deckung des kommunalen Eigenbedarfs dient. Aus der Wohnungsnachfrageprognose 2040 für die Gemeinde Kritzmow (WIMES, 2025) ergibt sich bis 2030 ein zusätzlicher Wohnbedarf von 168 wohnungsnachfragenden Haushalten, der nicht auf den verbliebenen Innenentwicklungspotenzialen (ca. 19 WE) gedeckt werden kann. Um dem SUR-Abstimmungsgebot zu genügen, wurden die SUR-Gemeinden im Aufstellungsverfahren beteiligt. Mit der Hansestadt Rostock wurde am 09.01.2026 Einvernehmen über den mit diesem B-Plan beabsichtigten Entwicklungsumfang von ca. 35 WE erzielt und vereinbart, diesen auf einen ab 2026 fortzuschreibenden Wohnbau-Entwicklungsrahmen für den SUR anzurechnen.

Im ersten Entwurf zur Neuaufstellung des RREP wird für die Region Rostock eine Begrenzung der Flächen vorgesehen, die insgesamt für Siedlungszwecke neu überplant werden sollen. Für neue Wohngebiete sind darüber hinaus Vorgaben für eine flächensparende Planung mit Mindestwerten für die Bebauungsdichte beabsichtigt. In den zentralen Orten und im Stadt-Umland-Raum Rostock sollen neue Wohngebiete eine Mindest-Geschossflächenzahl von 0,4 erreichen. Dieser Dichtewert wird mit einer Ø GFZ von 0,8 über alle geplanten WA-gebiete dieses B-Plans erreicht.

Die Inhalte des B-Plans Nr. 26 genügen insoweit den landesplanerischen Vorgaben.

1.3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die mit dem B-Plan Nr. 26 geplante Wohnnutzung wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; sie schöpft die FNP-Darstellung im Süden nicht vollständig aus; am Standort Groß Schwaß verbleibt eine Wohnbau-Entwicklungsreserve für einen weiteren Bauabschnitt mit ca. 15 WE (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: FNP Kritzmow, Auszug Groß Schwaß

1.3.3 Sonstige Planungen der Gemeinde:

Im Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Kritzmow (BIOTA, 2023) wurden für den Vorflutgraben 2/3 R (Zuständigkeit WBV Hellbach-Conventer Niederung) Überflutungsgefährdungen für den Bereich der Wohnsiedlung ‚Am Anger‘ ermittelt, die durch eine unzureichende Abflußkapazität verursacht werden. Die Ausuferungsflächen betreffen hier die Wohngrundstücke Am Anger 23 und 24 sowie z.T. HNr. 22a, 25 und sind mit einer 20-jährigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit zu erwarten (vgl. Abb. 2). Weitere Ausuferungsflächen (20-jährige Wiederkehrwahrscheinlichkeit) betreffen Ackerflächen ca. 120 m nördlich des Plangebietes.

Als Lösungsansatz zur Entlastung der Hochwassersituation wurde eine Vergrößerung der Rohrleitungsdimension von DN 600 auf DN 1000 unterhalb des offenen Grabenabschnitts im Siedlungsbereich vorgeschlagen (Maßnahme 2R – M05, vgl. Abb. 2).

Wegen der Gefährdungssituation für private Wohngrundstücke und dem damit verbundenen Schadenspotential wurde der Maßnahme eine hohe bis sehr hohe Priorität zugewiesen.

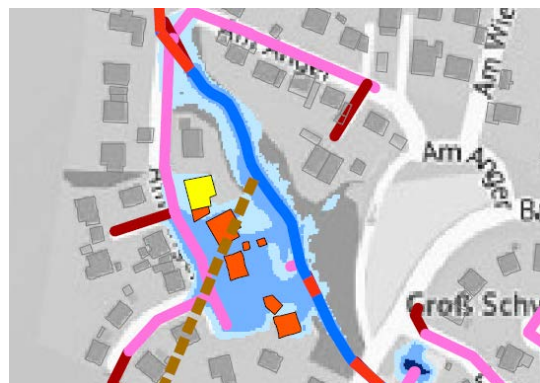


Abb. 2: Hochwasserschutzkonzept, Gefährdungssituation



Abb. 3: Hochwasserschutzkonzept, Maßnahme 2R – M05

1.3.4 Planungen Dritter: keine

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 beinhaltet eine Fläche von 2,84 ha am westlichen Rand der Wohnbebauung von Groß Schwaß. Er erfasst die Flurstücke 22/7, 26/9 (teilw.), 26/19 (teilw.), 28/16 (teilw.), 28/18 (teilw.). Das Areal ist zzt. als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Übergangsbereich zu den Wohngrundstücken ist ein Ackerrandstreifen ausgebildet, der z.T. mit Bäumen und Gehölzgruppen bewachsen ist. 6 Bäume innerhalb dieses Streifens sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Zur rechtssicheren Gewährleistung der Verkehrserschließung wurden außerdem Teilflächen der Flurstücke 24/19 und 25/15 in den Geltungsbereich einbezogen, die zzt. als Landwirtschaftsweg mit Betonspurbahn ausgebildet sind.

Die Topografie des Plangebietes ist flachwellig mit einem geringen Gefälle in nördliche und östliche Richtung ausgeprägt. Eine Teilfläche im Südosten bildet eine Senke, die in Richtung Dorfanger entwässert. Das Gelände weist innerhalb des zukünftigen Wohngebietes Höhen zwischen ca. +30 und +38 m NHN auf.

Das Plangebiet ist im Norden und Süden durch die anschlussbereite Gemeindestraße Am Anger primär verkehrlich und tiefbautechnisch erschlossen.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit / Grundwasserhaushalt:

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen (IBURO, 05/2025).

Danach wird der oberflächennahe geologische Untergrund durch die Jüngere Grundmoräne der Weichselvereisung bestimmt. Im Verlaufe des Spätglazials haben sich im Planbereich in großer Stärke Geschiebemergel abgesetzt, die zwischenzeitlich oberflächlich bis in Tiefen zwischen ca. 2 bis 3 m u. GOK zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt) und z. T. durch Bodenwassereinflüsse aufgeweicht sind. Lokal wurde oberhalb des Geschiebelehms und -mergels eine geringmächtige Schmelzwassersand – Ablagerung erkundet. Erfahrungsgemäß können derartige Sand-Einlagerungen auch innerhalb der dominierenden bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelablagerungen sporadisch auftreten. Die durchschnittlich 0,4 bis 0,6 m starken Deckschichten bestehen überwiegend aus humosem Oberboden. Bereichsweise wurden humose Oberböden umgelagert bzw. in Stärken zwischen 1,1 und 1,3 m aufgefüllt.

Geschiebelehm und Geschiebemergel in mindestens steifplastischer Konsistenz sind als Baugrund in der Regel geeignet. Als Erdbaustoffe sind sie nur bedingt weiterverwendbar; aufgrund ihrer nur geringen Verdichtbarkeit und starken Frostempfindlichkeit (F3) sollte auf einen Wiedereinbau innerhalb von Leitungsgräben unterhalb zukünftiger Verkehrsflächenbefestigungen oder bei vorgesehener Überbauung verzichtet werden. Der humose Oberboden ist als Baugrund und Erdbaustoff in der Regel nicht geeignet. Das Aushubmaterial ist jedoch bevorzugt für die (Wieder-)Herstellung durchwurzelbarer Oberbodenschichten vorzusehen.

Die im B-Plan-Bereich dominierenden bindigen Geschiebelehme und -mergel ($k_f < 5 \times 10^{-8}$ m/s) wirken aufgrund ihrer nur geringen hydraulischen Leitfähigkeit gegenüber Sickerwasser als Stauschichten. Der Standort ist für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser deshalb nicht geeignet. Eine zentrale Regenentwässerung des Baugebietes wird erforderlich.

Nach ergiebigen Niederschlagsperioden und in lokalen Senkenlagen ist ein Aufstau von Sickerwasser und die zeitweise Ausbildung von Schichtenwasser möglich. Kurzzeitig sind dabei bereichsweise auch nahezu geländegleiche Bodenwasserspiegel nicht auszuschließen.

Wasserwirtschaft:

Hydrologisch ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet der Rotbäk zuzurechnen. Es wird über das verrohrte Vorflutgewässer 12:2/3R entwässert, das zum Gewässersystem der Rotbäk gehört und ca. 1,8 km nordwestlich in die Rotbäk mündet. Der Plangeltungsbereich wird im nördlichen Bereich von diesem Vorfluter (DN 600) tangiert. Wie oben beschrieben, besteht ein Erfordernis zur Erhöhung der Abflusskapazität durch Erweiterung auf DN 1000 (vgl. Pkt. 1.3.3).

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte weisen die Isohypsen des oberflächennahen Grundwassers im Planbereich Höhen zwischen +31 und +33 m NHN auf. Je nach Geländehöhenlage ist danach ein GW-Flurabstand von < 2 bis ca. 5 m zu erwarten. Trotz der bindigen Deckschichten ist der obere Grundwasserleiter damit nur gering geschützt.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht im Bereich von besonderen Vorschriften oder Restriktionen zur Sicherung von Trinkwassereinzugsgebieten.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden aus insgesamt 9 Oberbodenproben (BS 2 bis BS 10) das Schadstoffinventar gemäß BBodSchV (Vorsorgewerte) bestimmt. Alle anstehenden humosen Oberböden und mineralischen Erdstoffe waren danach organoleptisch unauffällig (hinsichtlich Farbe und Geruch). Hinweise auf Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen wurden nicht festgestellt und sind aus Vornutzung auch nicht zu erwarten.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Wald:

Eine Gehölzfläche nordöstlich des Plangebietes ist als Wald i.S.d. LWaldG M-V anzusprechen. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Waldfläche ist gleichzeitig nach § 20 NatSchAG M-V als Biotop geschützt (Feldgehölz).

Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Denkmalschutz:

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt; in der Denkmalliste des Landkreises sind keine bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale und keine Grabungsschutzgebiete eingetragen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden.

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagnetzes: keine

Grenzaufsicht:

Das Plangebiet befindet sich nach § 14 ZollVG und GrenzAV im grenznahen Raum und ist der Grenzaufsicht unterworfen. Die Zollbehörden haben hier nach § 14 (2) ZollVG ein Betretungsrecht und können die Freilassung eines Grenzpfades bzw. an Einfriedungen die Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen verlangen.

Gemeinbedarfsausstattung:

Die Entwicklung neuer Wohnbauangebote setzt die Bereitstellung entsprechender Kapazitäten der Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe und der Schulentwicklung voraus. In der vom DRK-Kreisverband Bad Doberan betriebenen Kindertagesstätte "Schwalbennest" in Kritzmow stehen nach der Betriebserlaubnis 66 Krippenplätze, 120 Kindergarten- und 249 Hortplätze zur Verfügung. Diese sind in den jeweiligen Altersklassen aktuell mit 30 / 118 / 246 Kindern belegt. Für die kurzfristige Perspektive erwartet der Träger der Einrichtung eine etwa vergleichbare Auslastung bei leicht zunehmend freien Kindergartenplätzen. D.h. insbesondere im Vorschulbereich bestehen Kapazitätsreserven für eine moderate Einwohnerentwicklung; im Hortbereich besteht nur eine geringe Auslastungsreserve. Die Grundschule „Regenbogenkinder“ in Kritzmow in der Trägerschaft des Amtes Warnow-West ist die örtlich zuständige Grundschule für die Orte der Gemeinden Kritzmow und Stäbelow. Sie ist auf einen zwei-zügigen Betrieb für 252 Schüler der Klassenstufen 1 bis 4 ausgelegt. Aktuell werden dort 258 Schüler beschult. Nach der bisher verwendeten Einwohnerprognose, die die Effekte aufgrund der im F-Plan 2023 zusätzlich konzipierten Wohnbauentwicklungsflächen einschließt, ist auch perspektivisch von einem Schulbetrieb an der Auslastungsgrenze auszugehen.

Für den Fall eines Anstiegs der Schülerzahlen sind in dem 2012 errichteten Schulneubau konstruktive Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung vorsorglich berücksichtigt. Allerdings bleiben die Kinderzahlen im Krippen- und z.T. auch bereits im Kindergartenalter aktuell hinter den prognostizierten Werten zurück. Dem entsprechend ist deshalb mittelfristig eher eine Entspannung bei den Schülerzahlen zu erwarten.

3. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird ein Wohngebiet für eine offene niedriggeschossige Bebauung vorrangig mit Einfamilienhäusern zugelassen. Das Plangebiet wird an die bestehenden Verkehrsanlagen und tiefbautechnischen Erschließungssysteme ‚Am Anger‘ angeschlossen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Baugebiete, Art der Nutzung:

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Daneben werden Verkehrsflächen für die Anliegererschließung sowie Flächen für die Regenwasserableitung und Grünflächen für die Gewährleistung der Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen vorgesehen.

Die Inanspruchnahme bisher unverbauter Flächen (ca. 2,84 ha) wird begründet mit dem Wohnbaubedarf der Gemeinde (vgl. Pkt. 1.3.1).

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 4 werden hier die allgemein und ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen gem. § 4 BauNVO sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzung 1.1 in diesem B-Plan ausgeschlossenen bzw. nur als Ausnahme vorgesehenen Nutzungsarten.

Allgemein zulässig sind danach Wohngebäude aller Art, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen (nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf), Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. v. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO.

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 (5, 6) BauNVO wird in Teil B Nr. 1.1 festgesetzt, dass Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des B-Plans werden. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Der Ausschluss von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften folgt außerdem einem Konzentrationsinteresse der Gemeinde. Um eine gute Kundenfrequenz zu befördern und die Tragfähigkeit solcher für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen Einrichtungen planerisch möglichst nachhaltig zu gestalten, sollen sie vorzugsweise in zentraleren, verkehrsgünstigeren Siedlungslagen (Hauptort Kritzmow) untergebracht werden.

Über das Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden insoweit auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im kleinteilig strukturierten Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen. Für nicht störende Handwerksbetriebe und für Anlagen für Zwecke des Gemeinbedarfs, die ebenfalls zu einem dörflichen Umfeld gehören und deshalb als allgemein zulässig festgesetzt werden, ist nicht zu erwarten, dass das angestrebte Primat des Wohnens gefährdet würde. Ein von § 4 BauNVO abweichender Regelungsbedarf ist für diese Nutzungsarten deshalb nicht erkennbar.

Zu den in WA-Gebieten als Ausnahme vorgesehenen Nutzungsarten zählen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese Ausnahmeregelung wird durch Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 in den B-Plan übernommen. Der Ausnahmehinweis gewährleistet, dass einer beherrschenden oder Konflikt begründenden Häufung oder einer gebietsfremden Flächenausdehnung dieser Nutzungsarten im Planvollzug wirksam begegnet werden kann (Ermessensausübung auf Baugenehmigungsebene).

Hinweis: Die für Freiberufler allgemein zugelassene bauliche Nutzung ist gem. §§ 13 BauNVO auf Räume in sonst anders genutzten Gebäuden beschränkt und darf jeweils nur eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung einnehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Oberkante sowie zulässige Vollgeschoßzahl) geregelt.

In den Baugebieten WA 1 – 4 folgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 17 BauNVO. Die Festsetzung erlaubt verdichtete Bauformen als Doppel- oder Reihenhäuser und setzt gleichzeitig die landesplanerischen Ziele für eine flächensparende Planung um (vgl. Pkt. 1.3.1). Insgesamt wird mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung eine im Vergleich zur bisherigen Siedlungsentwicklung erhöhte Nutzungsdichte angestrebt.

Die zulässigen Bauhöhen werden in den WA-Gebieten durch Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen generell auf 10 m begrenzt. Als Bezugsebene wird dazu das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück durch Textfestsetzung Nr. 1.2 vorgegeben. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Dabei ist unter Einhaltung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) oberhalb des 2. Vollgeschosses eine Nutzung des Dachraumes unterhalb der Vollgeschossgrenze jeweils zulässig.

Mit den vg. Bauhöhenfestsetzungen erfolgt eine Anpassung und Harmonisierung mit der Bauhöhenentwicklung in der Umgebung, die durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete (WA 1 – 4) werden durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO großzügig bestimmt. Mit der allgemein gehaltenen Festsetzung soll ausreichend Raum für verdichtete Bauformen im Rahmen einer offenen Bauweise mit Gebäudeausdehnungen von max. 50 m eröffnet werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und der Gemeinbedarfsflächen (außerhalb der Baugrenzen) können gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 (8) LBauO in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, zugelassen werden.

4.3 Sonstige Nutzungen:

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB):

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen zur Erschließung der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen festgesetzt. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung des Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehrs sowie ausreichender Flächen für öffentliche Parkstände, die den Bedarf von Wirtschafts- und Besucherverkehr decken sollen (vgl. Planzeichnung, empfohlene Straßenquerschnitte).

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB):

Für die Gewährleistung einer geordneten Regenwasserableitung wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Bemessung erfolgte anhand einer Vorplanung zur Regenwasserkanalisation (Planungsbüro Dohse, 03/2025).

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

Zur Berücksichtigung von Freihalteerfordernissen für wasserwirtschaftliche Zwecke (Unterhaltung Gewässer 2/3 R durch WBV) und für die Landwirtschaft (Ackerzufahrt) werden öffentliche Grünflächen entsprechend mit den Zweckbestimmungen ‚Vorflut‘ und ‚Verbindungsgrün‘ festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr:

Das Plangebiet wird mit einer Planstraße erschlossen, die ringförmig an die bestehende Gemeindestraße ‚Am Anger‘ angeschlossen wird.

Die Straße wird mit einer Regelbreite von 10,25 m festgesetzt. Sie ist auf eine Fahrbahnbreite von 5,5 m für den Begegnungsfall Pkw-Lkw ausgelegt. Im Seitenraum soll einseitig ein 1,20 m breiter Gehweg geführt werden (zzgl. 0,55 m Sicherheitsraum zum fließenden Verkehr). Wegen der geringen Nutzungsansprüche aus dem Fußgängerverkehr ist eine Unterschreitung des Empfehlungswertes der RAS 06 gerechtfertigt; die Anforderungen für Mobilitätsbehinderte oder von Personen mit Kinderwagen sind dabei hinreichend gewährleistet. Einseitig wird außerdem ein 2,0 m breiter Streifen für öffentliche Parkstände vorgesehen, die im Wechsel mit anzupflanzenden Bäumen und den künftigen Grundstückszufahrten angeordnet werden sollen. Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens wird die Festsetzung des öff. Straßenraum auf 8,0 m verjüngt; auf einen Streifen für Parkstände wird hier verzichtet.

5.2 Technische Infrastruktur:

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme im Umfeld angeschlossen.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem WWAV, der Nordwasser GmbH, der Gemeinde Kritzmow und dem Erschließungsträger zu regeln. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Wasserver- und -entsorgungsanlagen, die in das Eigentum des WWAV übergehen sollen, vorzugsweise der öffentliche Bauraum zu nutzen ist und Anlagen, die auf Privatgrund geplant werden, durch Grunddienstbarkeiten zugunsten des WWAV öffentlich-rechtlich zu sichern sind.

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Im Plangebiet wird ein neues Netz für Schmutz- und für Regenwasser aufgebaut. Das Schmutzwasser ist nach Vorgabe des WWAV/der Nordwasser GmbH dem Schmutzwassersammler in der Straße ‚Am Anger‘ zuzuleiten. Nach dem vorläufigen Stand der Erschließungsplanung ist die Schmutzwasserableitung im Freigefälle möglich; eine SW-Pumpstation wird nicht erforderlich.

Für das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist eine öffentliche Kanalisation vorgesehen, da der örtliche Baugrund nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Die Baugrundstücke werden dazu an einen im Plangebiet neu zu verlegenden Regenwasserkanal angeschlossen, der über das gepl. Regenrückhaltebecken in den verrohrten Abschnitt des Vorflutgrabens 12:2/3 R anschließt. Die Ableitung in den Vorfluter erfolgt gedrosselt. Das Rückhaltebecken wird so dimensioniert, dass die bisherige Ackerabflussspende des Plangebietes nicht überschritten wird. Ein entsprechendes Wasserrecht (Einleitgenehmigung) ist im Zuge der Erschließungsplanung beider Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Senke am südöstl. Rand des Plangebietes (WA 3) soll im Freigefälle an den Regenwassersammler im südlichen Abzweig der Straße ‚Am Anger‘ angeschlossen werden, da geländebedingt eine Freigefälleentwässerung zum Rückhaltebecken für diese Teilfläche nicht möglich ist.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet. Dazu wird ebenfalls an die im Bauraum der Gemeindestraße ‚Am Anger‘ verlegte Trinkwasserleitung angeschlossen, bei deren Planung/Verlegung die vorliegende Siedlungsentwicklung bereits Berücksichtigung fand.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02 ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung für die WA-Gebiete eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz

für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen abgedeckt; über einen ggf. weitergehenden Objektschutz hat jeweils der Bauherr in Abhängigkeit vom Bauvorhaben individuell zu entscheiden. Die LöWa-Bereitstellung ist aus dem Trinkwassernetz über Hydranten vorgesehen.

Die netzgebundene LöWa-Versorgung ist zwischen dem Versorgungsunternehmen (Nordwasser GmbH) und der Gemeinde z.gg.Zt. vertraglich zu vereinbaren. Die planbedingte Installation von Hydranten ist im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigen.

Bei der tiefbautechnischen Erschließung des Plangebiet ist vom Vorhandensein landwirtschaftlicher Drainagesysteme auszugehen. Diese sind ordnungsgemäß neu einzubinden, so dass nach Abschluss der Erschließungsarbeiten die Funktionstüchtigkeit der verbleibenden Ackerdrainagen gewährleistet ist.

Energie:

Die Gas- und Eit-Versorgung soll über das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet werden (Stadtwerke Rostock AG, E.DIS Netz GmbH). Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen) außerhalb des Straßenkörpers bereitzustellen; Anlagen der Gas- und Eit-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Verteilerschränke können im Randbereich der Verkehrsflächen untergebracht werden.

Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Gebäudeenergieversorgung ist klarzustellen, dass die vg. Energiequellen allein nicht ausreichen, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im/am Gebäude nachzuweisen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen.

Im Zuge der Plangebietserschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

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

6.1 Grünordnung:

Zur Kompensation der planbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine lockere Eingrünung des Baugebietes am Übergang zur freien Feldflur festgesetzt (TF 4.1). Die Festsetzung steht im ursächlichen und ausschließlichen Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung und ist deshalb als private Anpflanzverpflichtung dem Baugrundstück zugeordnet. Die privaten Bauherrenbelange wurden dabei durch eine kleinteilige Begrenzung der Anpflanzvorschrift angemessen berücksichtigt und das Interesse z.B. an einem Ausblick in den Landschaftsraum oder an einer sonstigen Nutzung des Grundstücksrandstreifens gewahrt. Für weitergehende grünordnerische Regelungen auf den privaten Grundstücken besteht im Plangebiet kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Dorfes.

Im öffentlichen Raum wird straßenbegleitend ein Anpflanzgebot für Einzelbäume mit entsprechenden Mindestanforderungen an den Pflanzstandort und an die Pflanzqualität festgesetzt. Die Festsetzung dient Ausgleichszwecken i.S.v. § 1a (3) BauGB und wird in der Bilanzierung der Eingriffe und ihres Ausgleichs berücksichtigt (s.u.).

6.2 Eingriffsregelung:

Bei der Aufstellung von B-Plänen ist die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu beachten. Dazu wurde eine Eingriffsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (LUNG 2018) erstellt.

Als Eingriff wurden berücksichtigt:

- die Biotopverluste durch Überplanung einer Lehmackerfläche mit Bau- und Verkehrsflächen
- der Biotopverlust durch Überplanung eines Ackerrandstreifens mit Gehölzen im Anschlussbereich an die bestehenden Wohngrundstücke von Groß Schwaß
- mittelbare Beeinträchtigungen des Waldstücks nordöstlich des Plangebietes (Flst. 24/19) = § 20-Biotop

sowie zusätzlich

- die max. zulässige Versiegelung auf den Plangebietsflächen.

Als eingriffsmindernde Maßnahmen wurden die Festsetzungen über öff. Grünflächen (Vorflut / Mähwiese) und über Flächen für die RW-Bewirtschaftung sowie festgesetzte Anpflanzgebote für 12 Bäume im öff. Straßenraum (TF 4.2) berücksichtigt. Eine Siedlungshecke, die gem. TF 4.1 am äußeren Rand des Plangebietes auf den privaten Grundstücken anzupflanzen und zu erhalten ist, hat ebenfalls eingriffsmindernde Wirkungen (Landschaftsbild, Lebensraumfunktion). Die Hecke bleibt wegen des privaten Charakters und damit verbundener individueller Nutzungseinflüsse jedoch in der Bilanzierung unberücksichtigt.

Die Eingriffe wurden danach wie folgt bilanziert:

Biotopbeseitigung, Biotopveränderung	23.078 m ² EFÄ
Versiegelung und Überbauung	8.568 m ² EFÄ
Funktionsbeeinträchtigung von Wertbiotopen	5.011 m ² EFÄ
Kompensationsmindernde Festsetzungen	- 3.652 m ² EFÄ
multifunktionaler Kompensationsbedarf (gesamt)	32.005 m² EFÄ

Da mit Ausnahme der vg. eingriffsmindernden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kompensationsmaßnahmen sinnvoll und wirksam umsetzbar sind, wurde entsprechend § 1a (3) BauGB entschieden, das Kompensationsdefizit durch entsprechende Abbuchung vom einem Ökokonto, das der Landschaftszone „Ostseeküstenrückland“ zuzuordnen ist, vollständig auszugleichen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Ausgleichsleistung im Rahmen des Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger zu übertragen. Dazu sollen 32.005 m² KFÄ von einem Ökokonto erworben werden. Eine verbindliche Reservierungsbestätigung ist der Gemeinde zum Satzungsbeschluss über den B-Plan nachzuweisen.

6.3 Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie umfassen das Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG und deren Lebensstätten. Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG. Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Aufgrund der Vornutzung als intensiv genutzte Ackerfläche und fehlender Merkmale des Plangebietes für eine Habitatsignung streng oder besonders geschützter Arten bestehen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzungen durch besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europ. Vogelarten. Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kommen im Plangebiet nutzungsbedingt nicht vor. Wegen der landwirtschaftlichen Vornutzung und der unmittelbaren Siedlungsnähe und wegen der Hecke/Bäume am bestehenden Siedlungsrand ist das Plangebiet als Lebensraum für die Gilde der Offenlandbrüter ungeeignet. Eine Nutzung als Landlebensraum von Amphibien kommt wegen des Fehlens von Laichgewässern im Umgebungsbereich ebenso wenig in Betracht.

Im Wirkungsbereich der Planung sind die ehem. Mergelgrube westlich außerhalb des Plangebietes und das als Biotop geschützte Waldstück nordöstlich des Plangebietes in die Betrachtung einzubeziehen. Die ehem. Mergelgrube ist als potenzielles Habitat für Schmetterlinge, Wildbienen und Libellen sowie auch Reptilien zu betrachten. Mangels und vegetationsfreier bzw. -armer Bodenflächen und sonnenexponierter Versteckmöglichkeiten ist eine Lebensraumeignung jedoch nicht gegeben. Das Waldstück (Flst. 24/19) wird aufgrund der Lebensraumeignung vermutlich als Sommerquartier für Fledermausarten (Baumhöhlen) und Nistplatz für gehölzbrütende Vögel genutzt. Das Biotop bleibt jedoch von der Planung unberührt so daß artenschutzrechtliche Verbotshandlungen nicht entstehen können; mittelbaren Projektwirkungen (ablage- und baubedingte Licht-, Lärmemissionen) erreichen aufgrund der Entfernung und aufgrund der zwischenliegenden Wohnbebauung (Am Anger 4 - 6, Am Anger 1) ebenfalls nicht die Intensität um artenschutzrechtlich relevante Störungen hervorzurufen.

Vollzugshemmnisse des B-Plans aufgrund des planbedingten Entstehens artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen sind deshalb nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote oder vorgezogene Maßnahmen zum räumlich und zeitlich lückenlosen Ausgleich der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 1 - 4)	22.326
	WA 1 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse)	5.760
	WA 2 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse)	8.079
	WA 3 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse)	1.565
	WA 4 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse)	6.921
2.	Grünflächen	760
	Vorflut, öffentlich	318
	Verbindungsgrün, öffentlich	442
3.	Verkehrsflächen; Erschließungsstraße, öffentlich	4.038
4.	Ver-/Entsorgungsflächen	1.296
	Regenwasserbewirtschaftung / -rückhaltung, öffentlich	1.265
	Stromversorgung, öffentlich	31
5.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	28.419

8. Umweltauswirkungen des B-Plans, Umweltbericht

8.1 Einleitung, Abschichtung (§ 2 (4) Satz 5 BauGB)

Gem. § 2 (4) BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes durch den B-Plan zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 (1) BauGB legt die Gemeinde dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des B-Plans in angemessener Weise verlangt werden kann. Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, macht sie von der Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 (4) Satz 5 BauGB) Gebrauch und greift auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Neufassung 2019) zurück:

- keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts gem. DIN 18005, Beiblatt 1) durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Rostock – Wismar oder durch den Straßenverkehr auf der B 103 (Abschirmung durch trassenbegleitende Lärmschutzwand);
- keine Beeinträchtigungen durch Staub, Schall und Luftschadstoffe aufgrund von im Abstand ≥ 870 m bestehenden Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind (Otto Dörner Kies und Umwelt Mecklenburg GmbH & Co. KG, Betonbrechanlage (80.000 t/a Durchsatzleistung) mit zeitweiliger Lagerung von Boden und Steinen (39.200 t Lagerkapazität), Bauabfallrecyclinganlage (250 t/d Durchsatzkapazität) mit Zwischenlager für gefährliche Abfälle (49 t Lagerkapazität) und Zwischenlager für nicht gefährliche Abfälle (8.700 t Lagerkapazität), Recyclinganlage (110.000 t/a Durchsatzleistung) mit Zwischenlager für gefährliche Abfälle (49 t Lagerkapazität) und Zwischenlager für nicht gefährliche Abfälle (93.497 t Lagerkapazität);
- hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden aufgrund der hohen Funktionseignung (Stufe 3) der betroffenen Böden im Untersuchungsraum Groß Schwaß und der Dauerhaftigkeit der Funktionsbeeinträchtigung unter besonderer Berücksichtigung von Teilflächen mit hochwertigen landwirtschaftliche Böden (Bodenwertzahlen ≥ 50);
- Betroffenheit des Gewässers II. Ordnung 12:0:2/3 R (nach der Wasser-Rahmenrichtlinie nicht berichtspflichtig) im Einzugsgebiet der Rotbäk (Wasserkörper NMKZ-1400, berichtspflichtig); keine Beeinträchtigung der Maßnahmen zur Reduzierung von Stoffeinträgen durch Siedlungsabwassereinleitungen und zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landwirtschaft zur Erreichung einer guten ökologischen Qualität, insbesondere der Maßnahmen Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands bis 2027 bzw. zur Gewährleistung des Verbesserungsgebotes i.S.v. § 27 WHG und der WRRL
- Betroffenheit des Grundwasserkörpers WP_WA_9_16, jedoch trotz geringer Grundwasserflurabstände / Geschüttheit des oberen GW-Leiters geringe Beeinträchtigung unter Berücksichtigung des flächenmäßig geringe Anteil am betroffenen Grundwasserkörper, der Filterwirkung der örtlich anstehenden bindigen Böden sowie der geringen Belastungseinstufung von Wohnbauflächen (Bewertungsskala nach DWA-Arbeitsblatt 102);
- keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft durch die Planung;
- keine planbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung
- keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern (Bau- und Bodendenkmale)

8.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 für eine offene Bebauung zugelassen. Die Planung zielt auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen für kleine Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise (Reihen- und Doppelhäuser). In Abhängigkeit von einer nachfolgenden Parzellierung ist mit ca. 35 Wohngrundstücken zu rechnen. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Anliegerstraße, die als Ring an die Gemeindestraße ‚Am Anger‘ anbindet.

8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der B-Plan erfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,6 ha. Davon werden ca. 22.326 m² als Wohnbauland mit einem Versiegelungsanteil bis ca. 13.395 m² (einschl. Nebenanlagen) und ca. 4.038 m² als Verkehrsfläche mit einem Versiegelungsanteil von ca. 3.900 m² vorgesehen. Weitere 2.056 m² Grund und Boden für ein Regenrückhaltebecken und funktionale Grünflächen bleiben überwiegend unversiegelt. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet erreicht damit bis zu 15.451 m². Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, den Flächenverbrauch zu reduzieren, sind nach dem BauGB die Auswirkungen auf das Schutzgut "Fläche" in eigenständiger Weise zu berücksichtigen. Das geplante Wohngebiet wurde mit der Neufassung 2019 des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet und wird somit in der gemeindlichen Entwicklung berücksichtigt. Die Gemeinde hatte dabei zuvor ihre Innenentwicklungspotenziale geprüft und die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme mit der fortschreitenden Entwicklung der Gemeinde begründet.

8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 14-16, 18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die ‚Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl > 50 ist zu beachten (Z 4.5 LEP).
- Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist der Sachverhalt festzustellen (§ 9 BBodSchG). Bei Prüfwertüberschreitungen gem. Anl. 2 BBodSchV ist nach Art und Konzentration der Schadstoffe und der Möglichkeit ihrer Ausbreitung in die Umwelt festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.
- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).

- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG). Der dazu aufgestellte Lärmaktionsplan Dummerstorf (01/2019) definiert Lärminderungsmaßnahmen als konkrete Ziele für die BAB A19 im Planungsraum. Weitere verkehrslärmbezogene Zielvorgaben enthalten die 16. und die 24. BImSchV. Als sachverständige Konkretisierung des planerisch anzustrebenden Lärmschutzes sind für die Ebene der Bauleitplanung zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 anzusehen.
- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie die Sicherung der Uferbereiche in ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Für die planbetroffenen, nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Wasserkörper (Fließgewässer, Grundwasser) besteht ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot; diesbezüglich beachtlich sind die in nat. Recht überführten Vorgaben der §§ 27, 47 WHG. Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grund- oder Oberflächenwasser im Zusammenhang mit der planerisch berührten Oberflächenwasserschutzzone III „Warnow-Rostock“ sind in Gestalt der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 („Warnow-Rostock“) beachtlich.

8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans und ein Umgebungsbereich von weiteren 50 .. 100 m als Untersuchungsraum herangezogen.

Der Untersuchungsrahmen wird wie folgt zusammengefasst:

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Mensch	Gewährleistung eines gesunden und lebensgerechten Wohnumfeldes: - Vermeidung, Verminderung von Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärmwirkungen der umgebenden Nutzungen - Erreichbarkeit von Dienstleistungen der öff. Daseinsvorsorge / Gemeinbedarfsinfrastruktur
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, Eingriffsbilanzierung - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen - Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Trennwirkung), - Veränderung des Landschaftsbilds - Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile (gesch. Biotop)
Schutzgut Boden	- Flächenverbrauch, Zerstörung der Bodenfunktionen, Versiegelung - Betroffenheit schutzwürdiger Böden - Prüfung Altlastenhinweis
Schutzgut Wasser	- Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte der nach der WRRL berichtspflichtigen Fließgewässer und Grundwasserkörper - Einhaltung der Vorgaben nach §§ 27 und 47 WHG
Schutzgut Luft	- Kein Prüfbedarf

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Klima	- Beeinträchtigung des Kleinklimas (Versiegelung, Bebauung) / Vermeidung, Verminderung und Ausgleich - klimaorientierte Bebauung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Kein Prüfbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	- Allgemeine Prüfung in Abhängigkeit von Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

8.1.5 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch den B-Plan und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung bzw. Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Einwirkungen (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)