



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

GEMEINDE KRITZMOW

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs.1 BauGB

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.10.2024

Kritzmow, 13.03.2025




Leif Kaiser
Bürgermeister

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow (wirksam seit 30.03.2024)

Es wurde das zweistufige Regelverfahren durchgeführt mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Begründung zum Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht¹ bei, der die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Für die Belange des Arten- und Naturschutzes liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² vor. Eine schalltechnische Untersuchung³ hat die Auswirkungen der Geräuschemissionen infolge des geplanten Gewerbegebiets ermittelt sowie geeignete Maßnahmen zur Minderung der Geräuschbelastung vorgeschlagen. Es erfolgte eine Emissionskontingentierung auf Basis der DIN 45691:2006-12.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben zu schaffen. Das Plangebiet ist als gewerbliche Fläche Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans. Am 24.05.2022 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit der entsprechenden Erschließung vom Zanderweg.

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

- im Nordosten: Plangeltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 20 (Mischgebiet *Am Karaschensoll*) und Nr. 15 (Wohngebiet *Pingels Teich*) mit der Straße *Zanderweg*;
- im Südosten: vorhandene Wohnbebauung an der *Satower Straße*;
- im Südwesten: Grünzug an der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung *Stäbelow*;
- im Nordwesten: Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 23 (Feuerwehr am *Zanderweg*) und Ackerfläche.

Die innerhalb des Plangebiets liegende Fläche wird bislang ackerbaulich genutzt.

¹ Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. Babette Lebahn

² Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer

³ UmweltPlan GmbH Stralsund, Dipl.-Ing. (FH) Axel Hauck

3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	24.05.2022
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB, Durchführung des scopings	07-08/2022
3	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	öffentliche Auslegung 02/2023
4	Auswertung der Stellungnahmen, Erstellung von AFB und Umweltbericht Erstellung von u.U. erforderlichen weiteren Fachgutachten	09/2022 - 06/2023
5	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	29.08.2023
6	öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	15.09.-30.09.2023
7	Veröffentlichung im Internet	02.10.-02.11.2023
8	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	10-11/2023
9	öffentliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet auf Grund von Änderungen am Entwurf	04.01.-19.01.2024
10	erneute Veröffentlichung im Internet	20.01.-20.02.2024
11	Behandlung in Bauausschuss	02.05.2024
12	öffentliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet auf Grund von einer weiteren Änderung am Entwurf	03.06.-18.06.2024
13	erneute Veröffentlichung im Internet	19.06.-19.07.2024
14	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	29.10.2024

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung in der Zeit vom 23.02.2023 bis zum 08.03.2023.

Von der Möglichkeit, sich frühzeitig über die Zielsetzung der Planung und wie mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege umgegangen wird, zu informieren, hat niemand Gebrauch gemacht.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich, durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.07.2022 um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB gebeten. Die Belange, die aus den Äußerungen hervorgingen, wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses.

In Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurden folgende Umweltbelange und anderweitigen Belange beachtet und wie folgt behandelt:

Stellungnahme	Behandlung im Verfahren
Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	
1. vorgeschlagenem Untersuchungsgrad wird zugestimmt 2. Anregung, zwischen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Baubeginn artenschutzfachlich relevanten Zeitraum vermeiden (artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) 3. Hinweis auf Bedingung für Anrechnung von Baum- und Heckenpflanzung im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Empfehlung, Abschirmgrün zwischen GE und Wohnnutzung nicht auf privaten Flächen	zu 1. Kenntnisnahme zu 2. entsprechende Vermeidungsmaßnahme V _{AFB2} als textliche Festsetzung Nr. 4.2 im Entwurf der Planzeichnung zu 3. Berücksichtigung in EAB zu 4. Grünfläche Nr. 1 (Abschirmgrün) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt
Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde	
schalltechnisches Gutachten erforderlich	Schalltechnische Untersuchung liegt vor (UmweltPlan Stralsund GmbH, 25.11.22) Lärmkontingentierung erforderlich und in Planzeichnung übernommen
Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde	
1. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Vorhabengebiet nicht vorhanden 2. Auseinandersetzung mit Belangen des Bodenschutzes muss noch erfolgen 3. Hinweise zu Umgang mit verunreinigtem Boden Hinweis zu Umgang mit Überschussböden bzw. Bodenmaterial, das auf den Grundstücken eingebracht werden soll	zu 1. Kenntnisnahme zu 2. im Umweltbericht erfolgt zu 3. und 4. Hinweise wurden in den Teil B (Text) übernommen
Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Wasserbehörde	
1. für wasserwirtschaftliche Erschließung greift Satzungsrecht des WWAV 2. Aussagen zu Bewirtschaftung und Notüberlauf der Retentionsfläche erforderlich 3. Notüberlauf mit Vorflut in Gewässer 2. Ordnung (2LV4-R/4) 4. Forderungen des StALU MM bezüglich Wasserwirtschaft/WRRL ⁴ sind zu beachten Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz	zu 1. Kenntnisnahme zu 2. und 3. Hydraulischer Nachweis zu anfallender Niederschlagswassermenge und Dimensionierung der Retentionsfläche liegt vor (Voss & Muderack, 04/2023), Bewirtschaftung der Retentionsfläche durch Gemeinde, zu 4. Belange der WRRL ¹ sind in Umweltprüfung berücksichtigt zu 5. Hinweise wurden in den Teil B (Text) übernommen
Landkreis Rostock, Bauamt, Untere Denkmalschutzbehörde	
keine Bodendenkmale bekannt, aber archäologische Funde oder Fundstellen bei Bauarbeiten sind nicht auszuschließen	Kenntnisnahme
WBV „Warnow-Beke“	
1. Gewässer 2. Ordnung 2LV4-R/4 im Südwesten 2. Einleitung von Regenwasser nur mit Retention 3. hydraulischer Nachweis erforderlich 4. Einleitung ist genehmigungspflichtig (Untere Wasserbehörde) 5. Gewässerrandstreifen ist von Bebauung/Anpflanzung freizuhalten	zu 1.-3. Hydraulischer Nachweis zu anfallender Niederschlagswassermenge und Dimensionierung der Retentionsfläche wurde erarbeitet (Voss & Muderack, 04/2023) zu 4. wird im Zuge der weiteren Planung abgestimmt zu 5. keine Bebauung oder Bepflanzung vorgesehen
WBV Hellbach-Conventer Niederung	

⁴ Wasser-Rahmen-Richtlinie

Stellungnahme	Behandlung im Verfahren
1. grundsätzliche Zustimmung 2. Hinweis auf Verbandsgrenze zu WBV „Warnow-Beke“	Kennntnisnahme
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	
1. Belange der WRRL ¹ sind in Umweltprüfung zu berücksichtigen 2. direkte Betroffenheit des Grundwasserkörpers WP_WA_8_16 3. indirekte Betroffenheit des Waidbaches (Wasserkörper WABE-1300) über Trinkwasserschutzzone ist Warnow betroffen (Wasserkörper WAMU-0100)	zu 1.-4. Belange der WRRL ¹ im Umweltbericht, Kapitel 2.5 <i>Schutzgut Wasser</i> berücksichtigt

6. Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB

Die Veröffentlichung der Entwürfe der Planzeichnung (Teile A und B), der Begründung mit Anlagen und des Umweltberichts mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag im Internet gemäß § 3 (2) BauGB fand vom **02.10.2023 bis zum 02.11.2023** statt.

Aus der Öffentlichkeit ist eine Äußerung eingegangen, die sich insbesondere auf die Ermittlung der Vorbelastung des Standortes in der schalltechnischen Untersuchung und den daraus abgeleiteten Festsetzungen zum Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung bezog. Angeregt wird in der Äußerung eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung und die Offenlegung der Ergebnisse. Außerdem wurden eine Entwicklung von Gewerbeflächen zusammen mit der Nachbargemeinde Stäbelow und in dem Zusammenhang auch eine alternative Erschließung nördlich der vorhandenen Wohnbebauung vorgeschlagen.

Die Prüfung des Vorschlags ergab, dass gegen die vorgeschlagene Verkehrsverbindung u.a. naturschutzfachliche Bedenken bestehen, weil eine geschützte Baumhecke und eine Streuobstwiese betroffen wären. Dazu kommt, dass für die zusätzliche Verkehrsfläche wertvolle Böden in Anspruch genommen werden müssen. Die Gemeinde kann auch keine Entlastung der Anwohner erkennen, da mit dieser Verkehrsführung auf Grund von längeren und vielfältigeren Wegen eher mehr Verkehrslärm erzeugt wird.

In Abwägung der Anregung, eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung durchzuführen, wurde auf die im Zusammenhang mit der Neufassung des Flächennutzungsplans erarbeitete verkehrsplanerische Untersuchung verwiesen. Diese prognostiziert für den Knotenpunkt Karauschensoll /L10 auf Grund des geplanten Gewerbegebiets eine höhere Belastung, kommt aber zu dem Schluss, dass unter den getroffenen Ansätzen eine zufriedenstellende Verkehrsqualität gewährleistet ist. In der Abwägung wurde darauf verwiesen, dass die Unterlagen im Verfahren zur Neufassung des Flächennutzungsplans veröffentlicht wurden.

Auf Grund der in der Äußerung vorgebrachten Zweifel an der Ermittlung der Vorbelastung des Standortes in der schalltechnischen Untersuchung wurde diese geprüft und überarbeitet. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Vorbelastung des Standorts sind die laut Genehmigung zulässigen Betriebszeiten der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Die auf dieser Grundlage ermittelten Lärmkontingente für das Plangebiet weichen von den im 1. Entwurf enthaltenen ab.

Die Übernahme der geänderten Lärmkontingente in die Planzeichnung hat eine Veröffentlichung des geänderten Entwurfs erforderlich gemacht, die vom **20.01.2024 bis zum 20.02.2024** stattfand. Zu dem geänderten Entwurf ist keine Äußerung der Öffentlichkeit eingegangen.

Nach der zweiten Veröffentlichung hat die Gemeinde eine weitere Änderung im Teil B der Planzeichnung vorgenommen. Per textlicher Festsetzung wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen ausgeschlossen. Diese Änderung hat eine erneute Veröffentlichung erforderlich gemacht, die in der Zeit vom **03.06.2024 bis zum 18.06.2024** stattfand. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Entwurf geändert wurde und Äußerungen nur zu den Änderungen abzugeben sind.

Während dieser Veröffentlichung gab es eine Äußerung aus der Öffentlichkeit, die sich aber nicht auf die Änderung im Entwurf, die die dritte Veröffentlichung erforderlich gemacht hatte, bezog. Deshalb wurde sie bei der Abwägung nicht berücksichtigt. Inhaltlich deckte sich die Äußerung im Wesentlichen mit der zur ersten Veröffentlichung vorgebrachten Äußerung desselben Bürgers, die in der Abwägung umfangreich behandelt wird.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.09.2023 gebeten. Die geänderten Entwürfe sind mit Schreiben vom 19.01.2024 und 23.05.2024 an die von den Änderungen betroffenen Behörden und TöB's geschickt worden.

Den Schreiben lagen die erforderlichen Unterlagen (Planzeichnung, Teile A und B sowie Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) bei bzw. es wurde im Schreiben auf die Internetadresse hingewiesen, unter der der Inhalt der Bekanntmachung sowie alle erforderlichen Unterlagen im Internet eingesehen werden können.

In Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Umweltbelange beachtet und wie folgt behandelt:

Stellungnahme	Behandlung im Verfahren
Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	
- Einschränkung des Gewerbegebiets auf Grund der festgesetzten Lärmkontingente wird kritisch gesehen	- Verweis auf geänderte Lärmkontingente nach Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung
Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	
- Empfehlung zu Pflanzqualität der Baumpflanzungen: Kronenansatz 2,00 - 2,20 m	- wird beachtet
Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde	
- Auseinandersetzung mit Belangen des Bodenschutzes ist erforderlich	- Belange des Bodenschutzes sind im Umweltbericht ausführlich dargelegt
Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde	
- Schalltechnische Untersuchung und Festsetzung der Emissions- sowie der Zusatzkontingente ist schlüssig - Empfehlung, die Baugebiete GE 3 und 4 als uneingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen	- Gemeinde folgt der Empfehlung
WWAV	
- bei Baumpflanzung ist auf ausreichenden Abstand zu unterirdischen Leitungen und Kanälen zu achten	- Breite der festgesetzten Verkehrsfläche ist so gewählt, dass der Mindestabstand zwischen Baumreihe und Leitungstrassen gewährleistet ist
WBV Conventer Niederung	
- keine Auswirkung auf Gewässer II. Ordnung im Verbandsgebiet	-
WBV Warnow-Beke	
- Hinweise und Forderungen zur Vorflut: - maschinelle Unterhaltung des offenen Gewässerabschnitts am westlichen Rand des Plangebiets ist zu gewährleisten - Einleitung so, dass Standsicherheit beider Böschungen gewährleistet ist	- entlang des Gewässers ist Grünfläche mit Zweckbestimmung <i>Ufergehölzstreifen</i> festgesetzt; Maßnahmen im Rahmen der Gewässerunterhaltung sind per Festsetzung 4.7 zulässig

Stellungnahme	Behandlung im Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> - hydraulischer Nachweis für Gewässer 2LV-4R/4 erforderlich, wenn Menge größer als 0,8 l/s*ha - Einleitung genehmigungspflichtig 	<ul style="list-style-type: none"> - Einmündendes Rohr wird böschungsgleich abschließen - Retentionsbecken so dimensioniert, dass Einleitmenge nicht größer ist als 0,8 l/s*ha - Einleitung wird in Zusammenhang mit Erschließungsplanung beantragt
StALU MM	
<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu WRRL sind zu tätigen - Hinweis auf in Umgebung vorhandene, genehmigungsbedürftige Windenergieanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> - Begründung enthält in Kapitel 4.6.3 <i>Niederschlagswasser</i> Aussagen zu WRRL, insbesondere zu Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot -

Abstimmung mit Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB)

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.09.2023 um eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten.

Sowohl die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als auch die Nachbargemeinde Lambrechtshagen und Papendorf haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht beeinträchtigt werden bzw. dass sie keine Anregungen oder Hinweise haben.

Von Seiten der anderen Nachbargemeinden gab es keine Äußerungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzliche Prüfung der Standortfrage hatte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Kritzmow stattgefunden. Sowohl die Gewerbefläche als auch eine Fläche für Regenwasserretention waren bereits im Flächennutzungsplan enthalten.

Kompensationsbedarf und Ausgleich

Im Umweltbericht wurde der mit der Umsetzung der Planung verbundene Eingriff ermittelt.

Als Kompensation sind Gehölzpflanzungen sowohl auf einer Grünfläche als auch auf der Verkehrsfläche zu realisieren. Das verbleibende Kompensationsflächenäquivalent kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Gemäß § 9 Abs.1a BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als auf den Grundstücken, wo der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, festgesetzt werden. Es wird das zertifizierte und funktionsbezogene Ökokonto *LRO 068 Moorwald Ivendorf* in der Landschaftszone *Ostseeküstenland*, in der auch das Plangebiet liegt, genutzt.

Zwischen der Gemeinde als Vorhabenträgerin und der Landesforst als Inhaberin des Ökokontos wurde eine verbindliche Reservierungsvereinbarung abgeschlossen, die zum Satzungsbeschluss vorlag. Der Kauf der Ökopunkte erfolgte nach dem Satzungsbeschluss. Der Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte wurde der UNB vorgelegt.