



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 21

der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll“
in Kritzmow, nordwestlich des Netto-Marktes zwischen dem
Gebäudekomplex Kritzmow Park und dem Regenrückhaltebecken

Kritzmow,

Kaiser, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten.....	5
3. Grundzüge der Planung.....	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	6
5. Erschließung des Plangebietes.....	9
5.1. Verkehr	9
5.2. Technische Infrastruktur.....	9
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	12
7. Flächenbilanz	13
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	13

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

In der Gemeinde Kritzmow ist ein zunehmender Bevölkerungsanteil der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahre zu verzeichnen. Diese Entwicklung schlägt sich auch in einem beginnenden Prozess des Generationenwechsels im örtlichen Wohnungsbestand nieder. Dabei kann jedoch für die Senioren im Gemeindegebiet bisher kein ausreichender Folgewohnraum mit altersgerechten Wohnungsangeboten oder gar betreuten bzw. Pflegewohnformen angeboten werden. Ältere Einwohner der Gemeinde Kritzmow sind deshalb vielfach zum Umzug in andere Gemeinden mit entsprechenden Wohnungsangeboten gezwungen.

Die Gemeinde Kritzmow möchte diese Angebotsdefizit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbauen. Sie beabsichtigt dazu eine Weiterentwicklung des Standortes ‚Am Karaschensoll‘. Ein hier verfügbares und bereits erschlossenes Flächenpotenzial zwischen dem Garni-Hotel ‚Kritzmow Park‘ und dem Regenrückhaltebecken soll mit einer Mehrgenerationen-Wohnanlage bebaut werden. Die Planung trägt insoweit i.S.v. § 13a (2) Nr. 3 BauGB einer Investition zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung. Zur Verwirklichung dieses Planungsziels hat die Gemeinde mit einem privaten Investor ein entsprechendes Bebauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt, das auf den Flurstücken 59/7 und 81/7 der Flur 2 in der Gemarkung Kritzmow umgesetzt werden soll.

Eine Bauvoranfrage über das vg. Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde durch Vorbescheid vom 25.03.2015 mit Verweis auf das Erfordernis eines Bebauungsplans abgelehnt. Trotz der integrierten Standortlage und einer gesicherten Erschließung ist das Vorhaben angesichts des Umfangs der geplanten Entwicklung nicht nach § 34 BauGB zulässig.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist der B-Plan auch erforderlich, um die von möglichen Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu koordinieren. Dies kann hier nicht dem Bauantragsverfahren überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung der Gemeinde Kritzmow.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da sich das Plangebiet mit dem südwestlich benachbarten Gebäudekomplex Kritzmow Park, den nordöstlich gelegenen Wohnnutzungen am Zanderweg sowie der östlich gelegenen Bebauung an der Satower Straße in integrierter Standortlage befindet und bei einer geplanten Baugebietsfläche von 5.354 m² eine Grundfläche von 20.000 m² erkennbar unterschritten wird (vgl. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren wäre auch unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten). Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich jedoch keine Natura 2000 – Schutzgebiete; das nächstgelegene Gebiet liegt in einer Entfernung von > 2,9 km (FFH-Gebiet „Beketal mit Zuflüssen“, DE 2037-301).

Die planungsrechtlichen Beschleunigungsmöglichkeiten führten verfahrensbedingt (§ 2 (2) BauGB) letztlich nicht zu der erwünschten beschleunigten Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums; gleichwohl besteht der o.g. besondere Bedarf unverändert fort. Unter Berücksichtigung eines bestehenden Abstimmungs- vorbehaltes auf der Ebene des SUR Rostock war die Gemeinde im Juni 2016 der Anregung der Hansestadt Rostock gefolgt, die Planung bis zum Abschluss einer Überprüfung der landesplanerischen Eigenbedarfsregelung für den SUR zurückzustellen. Das Prüfergebnis liegt inzwischen mit der Fortschreibung

des SUR-Entwicklungsrahmens (Kapitel Wohnentwicklung) und mit dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (Kapitel 3.1.2, Z (3)) vor. Danach wurde für die Gemeinde Kritzmow ein Entwicklungskontingent von 117 Wohnungen (2017 – 2025) zwischen den SUR-Gemeinden vereinbart und eine Streichung der 3% - Schranke für die Wohnbauentwicklung im SUR durch den Planungsverband als fachlich notwendig erachtet. Nach einer zweijährigen Unterbrechung nahm die Gemeinde das Aufstellungsverfahren deshalb im August 2018 wieder auf.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 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) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben. Die Planung ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.). Sie entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist.

Der Gemeinde Kritzmow werden durch die Landesplanung keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Sie liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem landesplanerisch festgelegten Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet (LEP 3.1.2 (1)). In diesem regionalen Rahmen ist gem. RREP 3.1.2 (3) eine Zunahme des Wohnungsbestandes über den Eigenbedarf hinaus möglich (mehr als 3 % gegenüber dem Stichtag 31.12.2009 - vgl. RREP 4.1 (2)), wenn dies zwischen den SUR-Gemeinden interkommunal abgestimmt ist. Diesbezüglich haben alle SUR-Gemeinden mit ihrem Beitritt zu der 1. Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens (Kapitel Wohnentwicklung) einem Entwicklungskontingent von 117 Wohnungen (2017 – 2025) für die Gemeinde Kritzmow zugestimmt.

Die regional- und landesplanerische Sach- und Rechtslage eröffnet insoweit den erforderlichen kommunalen Entscheidungsspielraum für den vorliegenden B-Plan.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einschließlich der südwestlich angrenzenden Flächen (Kritzmow Park, Discount-Markt NETTO) eine gemischte Baufläche dar. Die im B-Plan vorgesehene Wohnnutzung gehört zu dem Spektrum der in gemischten Bauflächen vorgesehenen Nutzungsarten. Die Gemeinde nutzt mit der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) insoweit den mit dem FNP eröffneten Gestaltungsspielraum i.S. einer zulässigen standörtlichen Konkretisierung (vgl. OVG NRW U. v. 13.03.08, 7 D 34/07.NE). Der Bebauungsplan wird also gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine nachfolgende Anpassung des F-Plans gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

Das Plangebiet befindet sich in integrierter städtebaulicher Lage der Ortsbebauung von Kritzmow unmittelbar nordöstlich des Gebäudekomplexes des Kritzmow Parks, der als Hotel und zum Wohnen sowie als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum genutzt ist (Getränkeland-Filiale, NKD-Textilgeschäft und weitere kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätte, Sparkasse, Apotheke, Postfiliale). Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Lebensmittel-Discounter. Nordwestlich grenzt ein Regenrückhaltebecken und weiter das Wohngebiet ‚Pingels Teich‘ an. Das Plangebiet ist über die Straße ‚Am Karaschensoll‘ verkehrlich und stadtechnisch erschlossen.

Auf der Plangebietsfläche hat sich eine ruderale Kriechrasenflur herausgebildet, die im nordwestlichen Bereich infolge von Baustelleneinrichtungen durch Baumaschinen und Materiallagerung geschädigt ist. An der nordöstlichen Seite des Plangebietes befindet sich ein Weidengehölz mit einem Unterwuchs aus Brombeere. Außerhalb entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe, die hier 2014 in Ausführung des B-Plans Nr. 15 gepflanzt wurde.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Zur Beurteilung des Baugrunds liegen zzt. keine Unterlagen vor. Nach vorliegenden Baugrundsondierungen im Umgebungsbereich der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend von bindigen Sedimenten geprägt ist, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Die Geschiebemergelablagerungen des Spätglazials sind oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt); die Mutterbodendeckschichten sind durch Bearbeitung gestört. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Bei Aufweichungen der Lehm- und Mergelschicht sind diese Böden deshalb für die Gründung von Hochbauten nur bedingt geeignet. Insbesondere für die Flachgründung von Gebäuden sind setzungsunempfindliche Gründungsvarianten und / oder Baugrundverbesserungen durch Austausch ungeeigneter Weichböden vorzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet anstehenden Böden nur eine geringe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen ($k_f < 10^{-8}$ m/s) und als Staukörper wirken. Der Standort ist deshalb für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet, so dass eine zentrale Regenentwässerung erforderlich wird oder für eine Regenwasserversickerung erhöhte Aufwendungen zur Herstellung eines ausreichenden Speichervolumens im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) erforderlich werden.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grund-/Oberflächenwasser:

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Conventer Niederung zuzuordnen. Die Vorflut wird über den verrohrten Graben 2/2 zum Allershäger Bach gebildet, der über die Rotbäk in den Conventer See entwässert.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Gem. § 136 LWaG M-V gilt die Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 fort und ist entsprechend zu beachten.

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte liegen die Isohypsen des oberen Grundwasserleiters zwischen 35 und 38 m ü.HN. Das Grundwasser ist mit einem Flurabstand von > 10 m gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft gem. (§§ 23 bis 27 BNatSchG 2009), Natura 2000- Gebiete (§§ 32 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG) sind von der Planung nicht berührt.

Bodendenkmale: Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 9).

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird für eine Wohnbebauung unter besonderer Berücksichtigung des Wohnbedarfs älterer Menschen vorgesehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 4, 12 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, wobei jedoch einzelne Nutzungsarten - Läden, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – gem. § 1 (5, 6) BauNVO für dieses Bebauungsplangebiet ausgeschlossen wurden (TF 1.1). Die städtebauliche Zielsetzung hierfür besteht in der Sicherung einer möglichst intensiven Ausnutzung der Fläche für die wohnungspolitische Absicht des B-Plans und in der Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsfunktion des benachbarten Gebietes ‚Kritzmow Park‘ als zentraler Versorgungsbereich.

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Oberkante und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,4 an der nach § 17 (1) BauNVO gestatteten Obergrenze. Zum Nachweis notwendiger Stellplätze entsprechend den Vorgaben der Kritzmower Stellplatzsatzung darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann nach pflichtgemäßem Ermessen darüber hinausgehende Überschreitungen zulassen, wenn die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ohne diese Überschreitung wesentlich erschwert wäre. Im B-Plan werden diesbezüglich keine Bestimmungen getroffen, die dieses Ermessen einschränken.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl und dem Verzicht auf weitergehende Beschränkungen z.B. für Nebenanlagen kann auf kleiner Fläche eine insgesamt hohe Baudichte erreicht werden. Dies wird jedoch mit den an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Freiflächen angemessen kompensiert, die durch B-Plan Nr. 15 festgesetzt und insoweit auf Dauer planungsrechtlich gesichert sind. Die festgesetzte Baudichte ist deshalb mit der überwiegend ländlichen Siedlungsstruktur des Ortes gut vereinbar und aufgrund der Standortprägung durch den Gebäudekomplex Kritzmow Park und durch die Geschoßbauten Satower Straße 35 - 41, 35a - 35k städtebaulich gerechtfertigt.

Bei den Festsetzungen über die Bauhöhe war eine angemessene Höheneinordnung in die Umgebungsbebauung zu sichern. Der Gebäudekomplex ‚Kritzmow Park‘ stellt dabei mit seiner kompakten Baumasse und den markant aufragenden, steilen Pultdächern eine Dominante dar, deren prägende Höhenmarken (4 Vollgeschosse, TH ca. 61 m, OK ca. 67 m ü. HN76) für die geplante Neubebauung zu beachten sind.

Unter Berücksichtigung dieser Vorprägung aus der angrenzenden Bebauung Kritzmow Park aber auch der z.T. deutlich geringeren Bauhöhen des südöstlich angrenzenden Discount-Marktes Satower Straße 41d und der nordöstlich gelegenen Wohngebäude Satower Straße 35i-k (‚Residenz‘) wird die Bauhöhe im Plangebiet gestaffelt festgesetzt. Die Gebäude im Plangebiet sollen nach Südosten, zur Satower Straße hin, eine obere Raumkante von 3 Geschossebenen nicht überschreiten. Nach Nordosten wird eine Höhenentwicklung über 4 Geschossebenen hingegen als städtebaulich unbedenklich eingeschätzt.

Die Bauhöhenfestsetzung wird auf das Höhenniveau der Planunterlage (HN 76) bezogen und folgt dem natürlichen Geländere relief. Damit können Gebäude von jeweils 12,7 m Höhe (Gebäudeoberkante) über dem natürlich anstehenden Gelände errichtet werden. Für Fahrstuhlschachtköpfe wird konstruktionsbedingt eine Überschreitung der Bauhöhenfestsetzung zugelassen. Die festgesetzten Bauhöhen sehen für jedes der 4 Baufenster eine in südliche und östliche Richtung 3-seitig umlaufende Staffelung um 2 m (Oberkante 10,7 m ü.G. / = Brüstungs oberkante) vor.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Vorgabe einer Mindestzahl von 3 Vollgeschossen dient dabei ebenfalls dem Ziel, das Wohnbaupotenzial des Standortes gut auszunutzen und die Voraussetzungen für die Schaffung von Seniorenwohnungen zu optimieren. Gleichzeitig erfolgt zur Sicherung einer angemessenen Einfügung in die Umgebungsbebauung eine Beschränkung auf höchstens 4 Vollgeschosse. Bei Ausschöpfung dieser zugelassenen Geschoszahl wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.2 verwiesen (Löschwasserbereitstellung). Mit Blick auf die Bauherrenpflichten nach § 33 (3) LBauO M-V wird außerdem darauf hingewiesen, dass die örtlich zuständige Gemeindefeuerwehr Kritzmow nur über Rettungsgeräte (Leitern) bis zu einer Rettungshöhe von 7,2 m

über GOK verfügt (entspricht dem 2. OG). Bei der zugelassenen Geschossigkeit von min.-dest 3 bzw. 4 Vollgeschossen ist der zweite Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr nicht realisierbar.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Zwischen den beiden mittleren Baufenstern verläuft eine alte Vorflutleitung DN 400 B (Sohltiefe bei ca. 45 m HN / ca. 6 m u.G., ehemals zum Vorfluter 2/2/R gehörig). Zur Sicherung dieser Leitung wurde gem. DVGW-Arbeitsblatt W 401 ein Sicherungsstreifen von (beidseitig) je 4 m festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Eine Nutzung für ebenerdige Stellplätze ist unbedenklich, wenn im Falle erforderlicher Arbeiten an der Leitung der Zugang, einschließlich der Aufnahme von Oberflächenbefestigungen durch den Eigentümer gewährleistet wird.

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gem. § 23 (3) BauNVO gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhölse, Eingangstreppe, Windfang, Erker etc.). Durch Textfestsetzung 2.1 wird gem. § 23 (1) S. 2 BauNVO für südlich ausgerichtete Balkone ein Vortreten vor die Baugrenze um 2 m zugelassen. Dies soll sowohl eine optimierte Grundrissgestaltung der Wohnungen erleichtern als insbesondere auch eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung der Gebäude befördern.

Für das Plangebiet wird in logischer Fortführung der Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche eine offene Einzelhausbebauung festgesetzt.

Sicherung eines besonderen Wohnbedarfs, Zahl der Wohnungen:

Die Gemeinde Kritzmow verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, am örtlichen Wohnungsmarkt einen Impuls zur Entwicklung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für den spezifischen Bedarf älterer Bürger zu setzen. Altengerechte Wohnformen können es vielen Menschen ermöglichen, bis ins hohe Alter sicher und selbstbestimmt in den eigenen „vier Wänden“ zu leben und im angestammten sozialen Umfeld zu verbleiben. Im vorliegenden B-Plan wird diesem besonderen Wohnbedarf und einer sich insoweit ändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde durch Textfestsetzung Nr. 3.2 gem. § 9 (1) Nr.8 BauGB Rechnung getragen. Sie dient dem Zweck, Wohnraum bedarfsgerecht bereitzustellen und Wanderungsverluste in der Altersgruppe der Senioren zu vermindern. Die Festsetzung verpflichtet, mind. 50 % der Geschossfläche im Plangebiet für altersgerechte Wohnungen zu verwenden. Der Grundstückseigentümer hat mit dem zu diesem Bebauungsplan vorgelegten Bebauungs- und Nutzungskonzept v. 22.12.2014 seine Bereitschaft zur Verwirklichung einer solchen Festsetzung erklärt. Die Festsetzung ist durch die Standortlage des Plangebietes mit guter verkehrlicher und ÖPNV-Anbindung sowie benachbarten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten städtebaulich begünstigt.

Aus der Statistik der Einwohnerentwicklung¹, insbesondere dem Wanderungssaldo der zurückliegenden Dekade (2005 – 2014), ergeben sich deutliche Trendunterschiede zwischen der Altersgruppe ab 65 Jahren und der Gesamtbevölkerung. Die Gesamtbetrachtung über alle Altersgruppen weist im Gemeindegebiet insgesamt einen positiven Wanderungssaldo sowie auch einen positiven Trend über die gesamte Dekade aus. Im Gegensatz dazu ist in der Altersgruppe ab 65 Jahren sowohl ein insgesamt negativer Wanderungssaldo als auch ein deutlich negativer 10-Jahres-Trend zu verzeichnen.

Die Gemeinde führt diese Entwicklungstendenz in der Altersgruppe ab 65 Jahren auf einen beginnenden Prozess des Generationenwechsels im Wohnungsbestand und auf sich abzeichnende Defizite im örtlichen Wohnungsangebot zurück. So setzt sich die Wohnungssituation im Gemeindegebiet aus einem sehr hohen Anteil Wohneigentum im Einfamilienhaus-Sektor und einem nur geringen Anteil von Mietwohnungen zusammen; die Mietwohnungen sind dabei in der Mehrzahl nicht barrierefrei erreichbar und auch im Interieur nicht seniorengerecht gestaltet.

Der aktuell zu verzeichnende Versorgungsgrad mit altersgerechten Wohnformen mit Pflegeangeboten von 20 – 50%² ist dabei im Amtsbereich Warnow West im Vergleich zum Landkreis insgesamt und auch im Vergleich zur Hansestadt Rostock als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die bisherigen altersgerechten Wohnungsangebote sind dabei schwerpunktmäßig in anderen Gemeinden des Amtsbereiches lokalisiert (Elmenhorst/Lichtehagen, Lambrechtshagen)

Wegen des Fehlens von ausreichendem Folgewohnraum mit altersgerechten Wohnungen bis hin zu betreuten bzw. Pflegewohnformen sind Einwohner der Gemeinde Kritzmow, die sich altersbedingt für einen Wohnungswechsel entscheiden, zum Umzug in andere Gemeinden mit entsprechenden Wohnungsan-

¹ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern [<http://www.statistik-mv.de>]

² WIMES Wirtschaftsinstitut (2014): Strukturanalyse und Entwicklungstrends bis 2025, Landkreis Rostock

geboden gezwungen. Die Gemeinde ist bestrebt, solchen Wanderungsverlusten planerisch gegenzusteuern und vor Ort ein Angebot an altersgerechten Wohnungen für die Nachfrage aus der Gemeinde zu gewährleisten.

Aufgrund des wachsenden Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung erlangt eine Behebung der bestehenden Dysbalance am örtlichen Wohnungsmarkt zunehmende Bedeutung für die Planungsvorsorge der Gemeinde.

Während im Amtsbereich Warnow West im Zeitraum 2001 – 2015 der Anteil der > 65-Jährigen von 1.328 Personen (8,4 % der Gesamtbevölkerung) auf 3.180 Personen (18,9 %) – also um 139,5 % anstieg, wird für den Zeitraum 2015 – 2030 nach dem regional-realistischen Szenario ein weiterer Anstieg auf 5.191 Personen – also um weitere 163,2 % prognostiziert. Die Gruppe der > 65-Jährigen wird dann einen Anteil von 28,4 % an der Gesamtbevölkerung erreichen.³ Nach einer detaillierteren Prognose für das Amt Warnow-West⁴ ist für die Gemeinde Kritzmow zum Planungshorizont 2030 mit einem Einwohneranteil der 65 – 75-Jährigen von ca. 18 % (zzt. 8,8 %⁵) und mit einem Einwohneranteil ab 75 Jahre von ca. 10% (zzt. 5,1 %⁵) zu rechnen.

Ungeachtet des Planungsziels, geeigneten Wohnraum für ältere Menschen bereitzustellen, soll gleichzeitig vermieden werden, dass sich im Plangebiet durch eine Vielzahl kleiner Wohnungen eine einseitige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung herausbildet. Zur Förderung eines auch kleinräumig stimmigen Sozialgefüges mit entsprechenden wechselseitigen Nachbarschaftsbeziehungen ist es deshalb erforderlich, eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und –grundrisse zu gewährleisten. Dies wird durch Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von 12 Wohnungen je Wohngebäude erreicht. Entsprechend den Festsetzungen über das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche bedeutet dies eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 70 m² Wfl. und eröffnet entsprechenden Gestaltungsraum für die Planung kleinerer Seniorenwohnungen als auch größerer Familienwohnungen.

Zusätzlich ergibt sich auch aus der Lagesituation und der verfügbaren Grundstücksfläche ein Erfordernis zur Beschränkung der Wohnungszahl im Plangebiet. Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass alle Folge- und Nebeneinrichtungen des Wohnens innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden können. Als Nutzung mit besonderem Flächenbedarf war diesbezüglich insbesondere die Unterbringung ausreichender Bewohnerstellplätze entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung zu berücksichtigen (1,5 Stpl. je Wohnung). Eine verlässliche Planung der Stellplatzausstattung ist nur auf der Grundlage einer festgelegten Wohnungszahl möglich. Bei der festgesetzten Beschränkung auf 12 Wohnungen je Gebäude, also insgesamt max. 48 Wohnungen ist die erforderliche Stellplatzausstattung auf dem Baugrundstück noch wohnumfeldverträglich nachweisbar. Entsprechende Flächen wurden durch Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB in der Planzeichnung gesichert.

³ WIMES Wirtschaftsinstitut (2017): Bevölkerungsprognose 2030 Landkreis Rostock

⁴ WIMES Wirtschaftsinstitut (2012): Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock / Amt Warnow - West

⁵ SAGS Institut für Sozialplg., Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik (2017): Fortschreibung der Pflegesozialplanung für den Lkr. Rostock

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Am Karaschensoll verkehrlich erschlossen; eine Festsetzung von Verkehrsflächen ist deshalb nicht erforderlich.

Innerhalb der geplanten Wohnanlage sind private Wohnwege vorgesehen, die gleichzeitig als Fahrgassen der privaten Stellplatzanlagen dienen sollen. Die Herstellung der Wohnwege ist als Nebenanlage im Rahmen der Baugebietsfestsetzung sowie als Bestandteil der festgesetzten privaten Stellplatzanlage zulässig. An der Grenze des Baugrundstücks zur Straße Am Karaschensoll wird ein Zufahrtsbereich festgesetzt, um konkurrierende Nutzungen im Straßenrandbereich – hier die Unterbringung privater Stellplätze und vorgesehene Baumpflanzungen – planungsrechtlich ausreichend abzusichern und zu ordnen.

Der notwendige Stellplatzbedarf, der durch die Grundstücksnutzung verursacht wird, kann auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Bei einer Ausschöpfung der gem. Teil B Nr. 3.1 zugelassenen Wohnungszahlen sind insgesamt 72 Stellplätze nachzuweisen. Auf die diesbezüglich zu beachtende Stellplatzsatzung der Gemeinde wird in der B-Plan-Satzung unter Hinweis A verwiesen.

Über den Geltungsbereich verläuft zzt. ein „Trampelpfad“ der von den Kritzmowern genutzt wird, um den Nahversorgungsstandort ‚Kritzmow Park‘ auf kurzem Wege zu erreichen. Diese Wegeverbindung soll den Kritzmowern nach Verwirklichung des B-Plans weiterhin zur Verfügung stehen. Dazu wird zwischen zwei Baufenstern des B-Plans ein Korridor bestimmt, in dem der Grundstückseigentümer zugunsten der Allgemeinheit auf einem 1,20 m breiten Streifen ein Wegerecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzuräumen hat. Die Festsetzung erfolgt innerhalb des vg. Korridors örtlich unbestimmt, um beim Bauherrn eine Abstimmung der genauen Trassierung dieses Fußweges mit den Erschließungsanforderungen der einzelnen Wohngebäude zu ermöglichen. Die Sicherung des Wegerechts wurde als wichtiger öffentlicher Belang im Vorfeld der Planung mit dem privaten Grundstückseigentümer abgestimmt und einvernehmlich im Aufstellungsverfahren konkretisiert.

5.2. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung und 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 Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe ggf. zusätzlich erforderlicher wassertechnischer Anlagen ist im Rahmen des Grundstücksanschlusses mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH zu regeln.

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ein Anschluss an die in der Straße Am Karaschensoll bestehende Versorgungsleitung des WWAV vorgesehen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydranten und ein privat herzustellendes Löschwasserreservoir. Aus der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 (02/2008) ergibt sich auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung sowie einer Einstufung der geplanten Nutzung in eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse eine notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 l/min), die über 2 h zur Verfügung stehen soll.

Über das im 100-m-Umkreis vorhandene Hydrantennetz steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min) zur Verfügung. Diese Menge ist nach dem o.g. Regelwerk ausreichend für eine max. 3-geschossige Bebauung mit feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung (F 30 nach DIN 4102) und genügt insoweit der festgesetzten Mindestbauhöhe.

Soll die zugelassene Höchstzahl der Vollgeschosse ausgeschöpft werden, ist für den Löschwasser-Fehlbedarf von 96 m³ eine grundstücksbezogene Lösung privat vorzuhalten (Löschwasserreservoir). Der Grundstückseigentümer hat sich diesbezüglich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde zur Herstellung eines entsprechenden Löschwasserreservoirs verpflichtet.

Ohne eine solche grundstücksbezogene Löschwasservorhaltung verstieße ein 4. Vollgeschoss gegen die Vorschriften des § 14 LBauO M-V und wäre insoweit baurechtswidrig.

Die Schmutzwasserableitung wird durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal des WWAV in der Sato- wer Straße gewährleistet (DN 250 Stz). Dazu ist eine Querung des Grundstücks 59/18 erforderlich. Auf diesem zzt. im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück wird durch Festsetzung im B-Plan Nr. 22 eine entsprechende Fläche mit Leitungsrecht vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser ist nach § 55 (2) LWaG M-V ortsnah zu versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Wegen der bindigen

Bodenverhältnisse im Plangebiet besteht keine ausreichende Versickerungsmöglichkeit. Es besteht gleichzeitig Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Regenentwässerungssystem des WWAV. Zur Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist dazu ein Anschluss an den nordöstlich des Plangebietes verlaufenden RW-Kanal DN 1.200 B (WWAV) vorgesehen (Schacht R 0391 0826). Auch aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes (Trinkwasser-Schutzzonenordnung) sind zumindest jegliche befestigten Flächen an das bestehende öffentliche RW-Netz anzuschließen.

Die Regenwasservorflut wird durch den verrohrten Graben Nr. 2/2 R (WBV „Hellbach-Conventer Niederung“) gebildet, in den das Regenrückhaltebecken „Karaschensoll“ einleitet.

Über das Plangebiet verläuft zwischen den beiden mittleren Baufenstern eine alte Vorflutleitung DN 400 B (Sohltiefe bei ca. 45 m HN / ca. 6 m u.G.; ehemals zum Vorfluter 2/2/R gehörig). Es wird davon ausgegangen, dass hier aus DDR-Zeit noch einzelne Einleitungen von Anliegern der Satower Straße erfolgen. Die Leitung ist deshalb zu sichern. Dazu wurde gem. DVGW-Arbeitsblatt W 401 ein Sicherungsstreifen von (beidseitig) je 4 m festgesetzt.

Energie:

Die Gas- und Elt-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet (E.DIS AG, SWR AG). Es bestehen ausreichende Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Versorgungsnetze.

Das Plangebiet wird an die bestehende Strom-Versorgungsleitung in der Straße Am Karaschensoll angeschlossen. Für eine notwendige Erweiterung der Stromverteilungsanlagen stehen Flächen im Bankettbereich der Straße Am Karaschensoll bzw. gem. § 14 (2) BauNVO auch innerhalb des Baugebietes zur Verfügung. Dazu sind Flächen gem. DIN 1998 für eine vorgesehene Verlegetiefe von 0,6 m freizuhalten. Zur Beurteilung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die E.DIS AG einen Antrag des Bauherrn mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Der Kostenaufwand für die Erstellung bzw. den Ausbau des Elt-Verteilungsnetzes ist anteilig durch den Bau-/Erschließungsträger des Plangebietes zu übernehmen.

Für die Gas-Versorgung des Plangebietes besteht südöstlich des Baugebietes auf den Flst. 59/14 oder 59/18 eine Anschlussmöglichkeit an die MD-Leitung DN 50 PE der Stadtwerke Rostock AG.

Die benannte Versorgungsleitung ist nach den Bestimmungen des Konzessionsvertrages Gas noch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück 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 Straße Am Karaschensoll. Gem. § 9 der Abfallsatzung LRO sind die Abfallbehälter an der Grenze zur öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass das Abfallsammelfahrzeug an die Stellplätze unmittelbar heranfahren kann. Abweichende Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter können gebührenpflichtig vereinbart werden (Hol- und Bringendienst). Dazu sind die privaten Fahrflächen ggf. für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen und zu befestigen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind 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 LRO vom 04.12.2013 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Im Planbereich befinden sich in angrenzenden Bereichen am Rand des Plangebietes Telekommunikationsanlagen, die für die fernmeldetechnische Versorgung bzw. den Anschluss des Plangebietes ausgelegt sind (Anschlusspunkt vor der Nordostfassade KritzmowPark). Für den rechtzeitigen Netzanschluss sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom Deutschland GmbH anzuzeigen.

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

Grünordnung:

Wegen der festgesetzten Baudichte und der Herstellung notwendiger Stellplätze ist auf dem Baugrundstück eine hohe Flächenversiegelung an der oberen Zulässigkeitsgrenze zu erwarten. Die nachteiligen kleinklimatischen Folgen sollen durch Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück zumindest teilweise kompensiert werden. Dazu werden Anpflanzgebote für Einzelbäume standortkonkret festgesetzt, so dass eine Verschattung großer (versiegelter) Flächenanteile erreicht werden kann. Zur Sicherung der Nachhaltigkeit der vorgesehenen Anpflanzung werden die Mindestqualität für die Pflanzware und die Mindestgröße für die Baumscheibe geregelt (Teil B Nr. 4.1).

Für weitergehende grünordnerische Regelungen besteht kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine urbane Freiraumqualität im unmittelbaren Wohnumfeld erwartet werden kann.

Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück (Flst. 81/15) wurden im Abstand von ca. 3 m von der Nachbargrenze 14 Wild-Holzapfelbäume angepflanzt. Ausgehend von einem Wurzelschutzbereich, der sich nach den Fachkonventionen (DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘; ZTV Baumpflege) aus der Kronenprojektionsfläche zzgl. 1,5 m ergibt, ist ein Mindestabstand von ca. 3,5 m zum Stammfuß der Bäume baufrei zu halten. Dieser Abstand wird mit den im B-Plan Nr. 21 festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen eingehalten. Ein im Planverfahren von der Naturschutzbehörde geforderter größerer Wurzelschutzbereich von 10 m wurde in der Planung nicht berücksichtigt. Er ist weder für eine störungsfreie Entwicklung der Bäume erforderlich, noch ist er unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten mit Blick auf die Nutzungsbeschränkung der Flst. 81/7, 59/7 verhältnismäßig.

Im Zusammenhang mit der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen (Hecken, Zäunen usw.) wird auf die Rechtspflichten des § 35 (3, 4) des Straßen- und Wegegesetz M-V zur Freihaltung von Mindestsichtfeldern für die Anfahrsicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge / Personen an Einmündungen und Rad- / Gehwegüberfahrten hingewiesen. Dies betrifft insbesondere den im Plan Festgesetzten Einfahrtbereich von der Straße ‚Am Karaschensoll‘. Die Größe der Sichtfelder bemisst sich nach Pkt. 6.3.9.3 der RAS 06 Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen Grundstückseinfriedungen, die sichteinschränkend wirken, eine Höhe / Wuchshöhe von maximal von 0,80 m nicht überschreiten. Das Sichtfeld ist bis zu einer Höhe von 2,5 m freizuhalten. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Anpflanzungen und Einfriedungen in den Sichtfeldern zu entfernen oder im Bewuchs entsprechend niedrig zu halten. Der Gemeinde als Straßenbauasträgerin obliegt die Aufsicht über die einzuhaltenden Sichtdreiecke.

Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Artenschutz:

Unter Artenschutz Gesichtspunkten war zu prüfen, ob nach europäischem und nationalem Recht geschützte Pflanzen- und Tierarten von dem Planvorhaben betroffen sein können – insbesondere, ob durch die Planung Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Prüfrelevant war dabei insbesondere die Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat für den Weißstorch und als Sommerlebensraum für Amphibien. Die Relevanzprüfung für weitere Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie ergibt, dass das Vorkommen geschützter Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Ein Weißstorch-Horst, der sich in einer Entfernung von ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes befindet, unterliegt als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dem Schutz des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Die mit einem Kriechrasen bewachsene Plangebietsfläche liegt innerhalb eines 2 km – Radius um den vg. Horst und gilt deshalb als essentielle Nahrungsfläche des Weißstorchs, deren Verlust mittelbar zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen kann. Die Gemeinde hat im Jahre 2014/15 im benachbarten Plangebiet „Pingels Teich“ auf insgesamt 1,9 ha öffentliche Grünflächen naturnah bzw. naturbelassen neu angelegt und den Grünflächenverlust aufgrund diese B-Plans damit bereits kompensiert. Der Storchhorst ist allerdings bereits mehrjährig unbesetzt; der letzte Brutversuch wurde im Jahre 2011 dokumentiert. Von 2012 – 2017 war der Horst unbesetzt. 2018 war trotz Anwesenheit eines Horstpaares kein Bruterfolg festzustellen. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung der Plangebietsfläche für den Storchhorst am Hasenwinkel ist deshalb nicht (mehr) gegeben.

Darüber hinaus ist die Funktion als Nahrungshabitat des Weißstorchs wegen der geringen Größe der Plangebietsfläche und ihrer isolierten Siedlungslage mit starken Beeinträchtigungen durch umgebende Verkehrsflächen als irrelevant einzuschätzen. Eine Ersatzfestlegung von Grünlandflächen ist deshalb nicht begründbar.

Das nordöstlich des Plangebietes befindliche Regenrückhaltebecken kommt bedingt als Laichgewässer für Amphibien in Betracht. Trotz der eher fehlenden Lebensraumeignung (steile Böschungsneigung, fehlende Flachwasserbereiche, Verschattung durch Gehölze, Insellage) konnte auch im Ergebnis einer Kartierung (04/2016) zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der Planauswirkungen eine Nutzung der das Gewässer umgebenden Grünlandflächen als Sommerlebensraum während der Rückwanderung der Jungtiere nach der Laichperiode nicht sicher ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG (z.B. Tötung von Individuen als Auswirkung der Bautätigkeit) ist deshalb im Zeitraum von Mai bis Juli eine temporäre Amphibienleiteinrichtung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze zu installieren, die eine Ableitung der Jungtiere vorrangig nach Nordosten gewährleistet (TF 4.2).

Die Vegetationszusammensetzung auf den Flurstücken 81/7 und 59/7 stellt sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als ruderal Hochstaudenflur mit mesophilem Laubgebüsch dar. Daher sind Brutten freibrütender Vogelarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist die Baufeldfreimachung deshalb nur im Zeitraum September bis Februar zulässig. Eine Baufeldfreimachung im vg. Vogelbrutzeitraum ist statthaft, wenn zuvor sachverständig gegenüber der Naturschutzbehörde nachgewiesen wurde, dass das Plangebiet nicht als Brutplatz freibrütender Vogelarten genutzt ist (TF 4.3).

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugebiete (WA) = Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5.354 m ²
2.	- davon überbaubare Grundstücksflächen (Hauptgebäude)	1.280 m ²
3.	- davon Flächen für Stellplätze, Carports	2.322 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Ein gem. Mitteilung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (LKD, Schr. v. 08.06.16) bekanntes Bodendenkmal im nordwestlichen Planbereich wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kostentragung dafür liegt beim Bauherrn als Eingriffsverursacher (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das LKD rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Baugebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die

Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Bei der Erschließung und Bebauung ist es möglich, dass, bisher unbekannte Leitungssysteme (Ackerdrainagen, sonst. Rohrleitungen) aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten. Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.