

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs.2 BauGB

im Internet veröffentlicht am: 02.10.2023

aus der Veröffentlichung

im Internet zu veröffentlichen bis: 02.11.2023

genommen am:

Stempel

Unterschrift

Stempel

Unterschrift

GEMEINDE KRITZMOW

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 24

Gewerbegebiet an der Feuerwehr

Unterlagen zur Veröffentlichung im Internet

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden zum o.g. Vorhaben folgende bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen im Internet veröffentlicht:

Behörde/ Träger öffentlicher Belange/Umweltverbände	Stellungnahme vom
Amt für Raumordnung und Landesplanung	29.07.2022
Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	29.08.2022
Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde	01.08.2022
Landkreis Rostock, Untere Immissionsschutzbehörde	05.08.2022
Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde	17.08.2022
Landkreis Rostock, Untere Wasserbehörde	01.08.2022
Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr	12.08.2022
Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde	30.07.2022
WWAV/Nordwasser	12.08.2022
WBV Wasser- und Bodenverband <i>Hellbach-Conventer Niederung</i>	18.08.2022
WBV Wasser- und Bodenverband <i>Warnow-Beke</i>	15.07.2022
StALU MM Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	04.08.2022

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

c.kreienbring@warnow-west.de
Amt Warnow West
Bauverwaltung
für die Gemeinde Kritzmow
Schulweg 1 a
18198 Kritzmow

Bearbeiter:
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihre E-Mail vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	14.07.2022	110-506.61-057/B 24	89463	29.07.2022

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ der Gemeinde Kritzmow, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: Juli 2022)
- Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand: Juli 2022)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. B-Planvorentwurf:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandortes in Kritzmow auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche durch Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit entsprechender Erschließung über eine Stichstraße von der Straße Am Karaschensoll.

Der Plangeltungsbereich soll ca. 2,99 ha umfassen, davon ca. 1,65 ha GE. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist er bereits gewerbliche Baufläche dargestellt, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ der Gemeinde Kritzmow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ der Gemeinde Kritzmow ist nach Abwägung aller landesplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.07.2022 zur Planungsanzeige, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.

Mit Blick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogramms zur Sicherung bedeutsamer Böden (Programmsatzes Z 4.5 (2)) festzustellen, dass die Bodenwerte im Plangebiet zwischen 46 und 54 liegen. In der Summe sind ca. 1,5 ha mit Werten von 50 und mehr von der Planung betroffen. Bei Flächengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha wird allerdings nicht von einer Raumbedeutsamkeit ausgegangen.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_036/22** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

g e z . D r . J a n ß e n
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Landkreis Rostock

Der Landrat

Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleit-
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ der Gemeinde Kritzmow

hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: Juli 2022) abgegeben:

Die Gemeinde Kritzmow beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben zu schaffen. Es soll ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BaUNVO) festgesetzt werden. Das Plangebiet ist als gewerbliche Fläche Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Geltungsbereich, einer Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen.

1. Festsetzung der abweichenden Bauweise

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 wird die abweichende Bauweise festgelegt. Danach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Aus planungsrechtlicher Sicht ist diese Festsetzung zu unbestimmt. Hierzu bestehen aus planungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

Nach § 22 Abs. 4 S. 1 BaUNVO kann im Bebauungsplan eine von § 22 Abs. 1 BaUNVO abweichende Bauweise festgesetzt werden. „Wenn die gewünschte Bauweise nicht alle Merkmale der offenen oder geschlossenen Bauweise beinhalten soll, besteht die Möglichkeit, nach Abs. 4 eine abweichende Bauweise festzusetzen. Satz 2 der Vorschrift stellt dabei klar, dass die abweichende Bauweise nicht nur Vorgaben bzgl. der seitlichen Grundstücksgrenzen, sondern auch im Hinblick auf die vorderen und rückwärtigen beinhalten kann. Auf jeden Fall muss aber die Bauweise, also die Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Nachbargrenzen, geregelt werden. Soll lediglich die bauordnungsrechtliche Tiefe der Abstandsflächen modifiziert werden, ist hierfür eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB spezieller.



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Außenstelle Bad Doberan
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
057-057n-BP02400-E220701

Annemarie Böttcher
Telefon: 03843 755-61131
Telefax: 03843 755-10800
Annemarie.Boettcher@lkros.de

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10

Datum 29.08.2022

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3–5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Abs. 4 legt keinen bestimmten Inhalt für Festsetzungen über eine abweichende Bauweise fest. Daher beschränkt sich die Festsetzungsmöglichkeit nicht auf Modifizierungen der offenen Bauweise, sondern umfasst jegliche Regelung in Bezug auf den zu den Grundstücksgrenzen einzuhaltenden Abstand. Es ist Sache des Satzungsgebers, die Merkmale der gewollten Bauweise in jedem Einzelfall eindeutig zu bestimmen. Die Definition erfolgt zumeist im Rahmen einer textlichen Festsetzung. Zwingend ist dies allerdings nicht. Eine zeichnerische Darstellung genügt, sofern sie eindeutig und damit hinreichend bestimmt ist. Ein Rückgriff auf Festsetzungen nach § 23 – ggf. in Kombination mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – ist ebenfalls zulässig. Nicht ausreichend ist die bloße Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan.“ (Quelle: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 22 Rn. 44, 45, beck-online)

Die o. g. Festsetzung trifft keine Aussagen hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Nachbargrenzen. Der Gemeinde wird empfohlen, die in Rede stehende Festsetzung zu überarbeiten und Aussagen darüber noch zu ergänzen.

2. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt:

- Bauamt (Amt 63)
 - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 20.07.2022
- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
 - 652 Sachgebiet Straßenverkehr vom 12.08.2022
- Umweltamt (Amt 66)
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 17.08.2022
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 01.08.2022
 - 664 Untere Immissionsschutzbehörde vom 05.08.2022
 - 665 Untere Bodenschutzbehörde vom 01.08.2022

Die Fachstellungnahmen wurden bereits übersendet. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Fink
Amtsleiter

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 057-057n-BP02400-E220701
Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr
Vorhabensträger: Gemeinde Kritzmow

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden,
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen,
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden,
- Prüfung von Planungsalternativen,
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen),
- Maßnahmen zu Überwachung

Mit der Erweiterung des B-Plans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 05.08.2022
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-1184

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 057-057n-BP02400-E220701
Vorhaben: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr
Vorhabensträger: Gemeinde Kritzmow

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollte die Gemeinde Kritzmow im weiteren Planungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Das geplante Gewerbegebiet rückt an schutzbedürftige Wohnnutzung entlang der Satower Straße heran. Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und somit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 057-057n-BP02400-E220701
Vorhaben: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr
Vorhabensträger: Gemeinde Kritzmow

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. Vorentwurf wie folgt Stellung genommen:

1. Dem Untersuchungsgrad wird nach aktuellem Kenntnisstand zugestimmt.
2. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird angeregt, den Zeitraum zwischen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Baufeldfreimachung / Baubeginn ohne artenschutzfachlich relevant werdenden zeitlichen Verzug anzuschließen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anrechnung der Baum- und Heckenpflanzung im Rahmend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Übernahme der Anerkennungs Voraussetzungen nach der HzE in die Festsetzungen des B-Planes bedarf.
4. Es wird empfohlen, die Fläche des Abschirmgrün außerhalb der privaten Flächen sowie die Umsetzung außerhalb der privaten Umsetzung anzulegen. Die Umsetzung und der Erhalt können so durch die Gemeinde sicherer gestaltet werden. Dieser Hinweis erfolgt insbesondere mit dem Blick darauf, eine dauerhafte, durchgehende und einheitliche Struktur zur Abschirmung gegenüber der Wohnnutzung zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 057-057n-BP02400-E220701
Vorhaben: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr
Vorhabensträger: Gemeinde Kritzmow

Seitens der unteren Wasserbehörde ergeht folgende Stellungnahme:

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV).

Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung können abschließend noch nicht beurteilt werden. Der Verweisung auf eine südwestlich im B-Plangebiet gelegene Retentionsfläche ist nicht ausreichend. Es ist bereits schon eine Aussage zur Bewirtschaftung der Fläche (durch wen?) und die Errichtung eines Notüberlaufes mit Vorflut in das Gewässer II. Ordnung mit der Bezeichnung 10:2LV4-R/4 zu tätigen.

Des Weiteren sind die Forderungen des STALU MM, als fachtechnische Behörde für die WRRL berichtspflichtigen Gewässer zu beachten. Diese stellen sich wie folgt dar:

„Das Vorhaben betrifft direkt den nach WRRL berichtspflichtigen Grundwasserkörper WP_WA_8_16. Indirekt über die Regenentwässerung (Richtung Stäbelow) ist der Waidbach Wasserkörper WABE-1300 betroffen. Über die Trinkwasserschutzzone ist die ebenfalls berichtspflichtige Warnow (Wasserkörper WAMU-0100) einzubeziehen.

Die Belange der WRRL sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen und der aktuelle Bewirtschaftungsplan zu beachten. In der Tabelle um Umweltbericht fehlen für das Schutzgut Wasser die Betrachtung der Trinkwasserschutzzone der Warnow, die Abwasserentsorgung sowie die Prüfung der Auswirkung des Vorhabens auf die Bewirtschaftungsziele der betroffenen Wasserkörper.

Die unmittelbare Vorflut ist im Hinblick auf hydraulischen Stress und stoffliche Belastungen durch die Niederschlagsentwässerung zu prüfen.“

Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

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

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Gez. Ilona Schullig

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 12.08.2022
III 65.2.12-01-18
Auskunft erteilt: Frau Franz
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Kloeress

**B-Plan Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ der Gemeinde Kritzmow in
Kritzmow
Entwurf vom 01.07.2022**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in
Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird angeregt, die von Sichthindernissen freizuhaltenen Sichtdreiecke in der
Planzeichnung nach der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu
ermitteln und im Plan auch entsprechend des Straßenverlaufs darzustellen. Eine
Aufnahme in der Planzeichenerklärung fehlt.
2. Es wird angeregt, den empfohlenen Straßenquerschnitt zur Klarstellung in Hinsicht
auf die geplante Verkehrsraumaufteilung zu bemaßen.
3. Es wird angeregt, in der Planbeschreibung ebenfalls Aussagen zur Straße "Am
Karauschensoll" in Hinsicht auf die verkehrliche Erschließung für
ein Gewerbegebiet aufzunehmen (Querschnitt...)
Weiterhin wird angeregt zu prüfen, ob in Hinsicht auf eine weitere bauliche
Verdichtung durch ein Gewerbegebiet Probleme bezüglich der Abführung des
Verkehrs auf der Straße „Am Karuschensoll“ in Richtung L 10 entstehen können.
Insbesondere betrifft dies auch den ausfahrenden Verkehr aus der relativ dicht am
Knotenpunkt angebundenen Netto-Ausfahrt im vorgelagerten Bereich des LSA-
Knotens mit der L 10.
4. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.
Die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) ist zum gegebenen
Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des
Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen
Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag
Franz 
SB Verkehrsangelegenheiten

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

057-057n-8P02/100

Az.: 04969-22-63304

Auskunft erteilt: Herr du Mont

20.07.2022

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V

Vorhaben: Aufstellung des B-Plans Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr
Hier: Denkmalschutz

Bauort:

Lage: Gemarkung Kritzmow, Flur 1, Flurstück 71, 72, 79, 80/4, 21/2, 80/8

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Allerdings befindet sich direkt neben dem Plangebiet der Fundplatz Kritzmow 10, bei dem Funde und Befunde aus der Eisenzeit zu Tage kamen. Bei Bauarbeiten können deswegen jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende **Hinweise** zu beachten:

Der Baubeginn ist der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (zwei Wochen) vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen.

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

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont; Tel.: 03843 755-63304; E-Mail: patrick.dumont@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

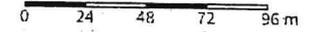
du Mont
SB Denkmalpflege



Koordinaten 306200 / 5992765

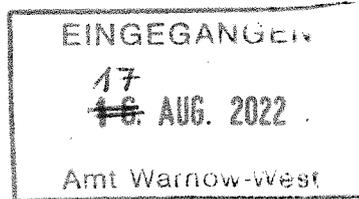
EPSG:25833

Gemeinde: Kritzmow Gemarkung: Kritzmow (132319) Flur: 1



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Amt Warnow-West
Bauverwaltung
Schulweg 1a
18198 Kritzmow



Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Nordwasser
Erfrischend regional.

Kundenservice

Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
Besuch: Kröpeliner Str. 32, 18055 Rostock
Telefon: +49 381 81715-0
E-Mail: info@nordwasser.de
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner

Abteilung Planung/Bau
Frau Veronika Piwko
+49 381 81715-505
veronika.piwko@nordwasser.de

Rostock, 12.08.2022

Gemeinde Kritzmow - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr

Sehr geehrte Frau Kreienbring,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme im o. b. Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Kritzmow. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 (da 180x16,4) PEh in der Straße *Am Karauschensoll* abgesichert werden.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgt nach Maßgabe der Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008, bei gleichzeitiger Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Laut DVGW Arbeitsblatt ist zu beachten, dass in jedem selbstständigen Netzteil, welches über einen eigenen Leitungsweg vom Netzeinspeisepunkt (hier: Druckstation Kritzmow) versorgt wird, nur ein Brandfall anzunehmen ist. Bedingt durch eine Stichleitung innerhalb des Gewerbegebietes kann Löschwasser von 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Um die erforderliche Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen, ist die Errichtung eines Löschwasserspeichers im Gebiet erforderlich. Der notwendige Platzbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 200 PVC in der Straße *Am Karauschensoll* (Hohe Haus 1 a) zuzuleiten.

Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Bebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dies gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.

Laut der Begründung zum Bebauungsplan geht man davon aus, dass es zu einer großflächigen Versiegelung kommt und eine Versickerung nicht möglich ist. Es ist trotzdem zu prüfen, inwiefern Speicherraum durch dezentrale Maßnahmen (Baumrigolen, Rigolen, Gründächer) vorgehalten werden kann und nur Notüberläufe an die zukünftige öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Auch sind durchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrassen, Kies-/Splittdecke, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster im Bebauungsplan festzusetzen.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 4.6.3 „Niederschlagswasser“ ist die Planung einer Retentionsfläche vorgesehen. Dieses Vorhaben wird unserseits sehr begrüßt. Die Retentionsflächen erfüllen die Aufgabe, Niederschlagsabflüsse aus dem Einzugsgebiet zwischenzuspeichern, teilweise zu versickern bzw. zu verdunsten und anschließend gedrosselt in eine Vorflut weiterzuleiten. Die Attraktivität der Flächen kann dabei unter Umständen durch eine angepasste (amphibische) Vegetation erhöht werden. Dadurch können hydraulische Überlastungen bei einer Einleitung in Oberflächengewässer oder Vorfluter vermieden werden. Eine offene Wasserführung kann als belebendes, strukturierendes und gliederndes Element in der Freiraumgestaltung dienen.

Wir müssen aber hinzufügen, dass solche Flächen durch den WWAV nicht übernommen und durch die Nordwasser GmbH betrieben werden. Die Zuständigkeit und Bewirtschaftung verbleiben bei der Gemeinde. Es muss sichergestellt werden, dass für das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes eine direkte Einleitung in die Retentionsfläche ermöglicht wird.

Vertragliche Regelung

Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Kritzmow sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

Grünordnung / Grünausgleich

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.

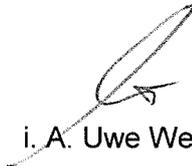
Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

In der Anlage fügen wir den Bestand der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bei.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uwe Wetzels'.

i. A. Uwe Wetzels

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Udo Schultz'.

i. A. Udo Schultz

Anlage
1 x Planauskunft

Von: Sebastian Schubert [<mailto:schubert@wbv-mv.de>]

Gesendet: Donnerstag, 18. August 2022 15:25

An: Claudia Kreienbring <C.Kreienbring@warnow-west.de>

Betreff: S 22-153-00 AW: Kritzmow - Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr, fr¼hzeitige Beteiligung, Stellungnahme zum Vorentwurf

S 22-153-00 AW: Kritzmow - Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr

Stellungnahme zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

Die betroffene Fläche liegt auf der Grenze zum WBV „Warnow – Beke“, Jürgenshagen.

→ Siehe Karte im Anhang (PDF-Datei, DIN A4)

Im Erläuterungsbericht wird unter „4.6.3 Niederschlagswasser“ beschrieben, dass das Niederschlagswasser der neu versiegelten Flächen in Richtung eines Gewässers des WBV „Warnow – Beke“ abgeleitet werden soll.

Daher sind Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung auf dem Gebiet des WBV „Hellbach – Conventer Niederung“ aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Wenn Sie Fragen haben erreichen Sie uns unter den unten angegebenen Telefonnummern.

Freundliche Grüße
Sebastian Schubert

—
Dipl.-Ing. Sebastian Schubert
Verbandsingenieur

Wasser- und Bodenverband
Hellbach – Conventer Niederung
Wismarsche Straße 51 | 18236 Kröpelin

Telefon 038292-7326 | Mobil 017 59 78 58 38

schubert@wbv-mv.de | wbv-hellbach.de



Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“
Neukirchener Weg 27 18246 Jürgenshagen

Amt Warnow-West

Bauamt

Frau C. Kreienbring

Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Jürgenshagen, den 15. Juli 2022

Bearbeiter: Rüdiger Barz

Aktenzeichen: WB22-142St

Gemeinde Kritzmow - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr

Sehr geehrte Frau Kreienbring,

das mit dem B-Plan 24 ausgewiesene Gewerbegebiet an der Feuerwehr grenzt im Südwesten an das Gewässer der 2. Ordnung 2LV4-R/4. Das Gewässer ist im angrenzenden Bereich ein offener Graben der in einen kleinen Teich mündet. Deren Abfluss bildet ein anfangs kleindimensioniertes bis zur Ortslage Stäbelow durchweg verrohrtes Gewässer. Es ist in anliegendem Luftbildauszug dargestellt.

Seitens des WBV „Warnow-Beke“ bestehen folgende Hinweise und Forderungen:

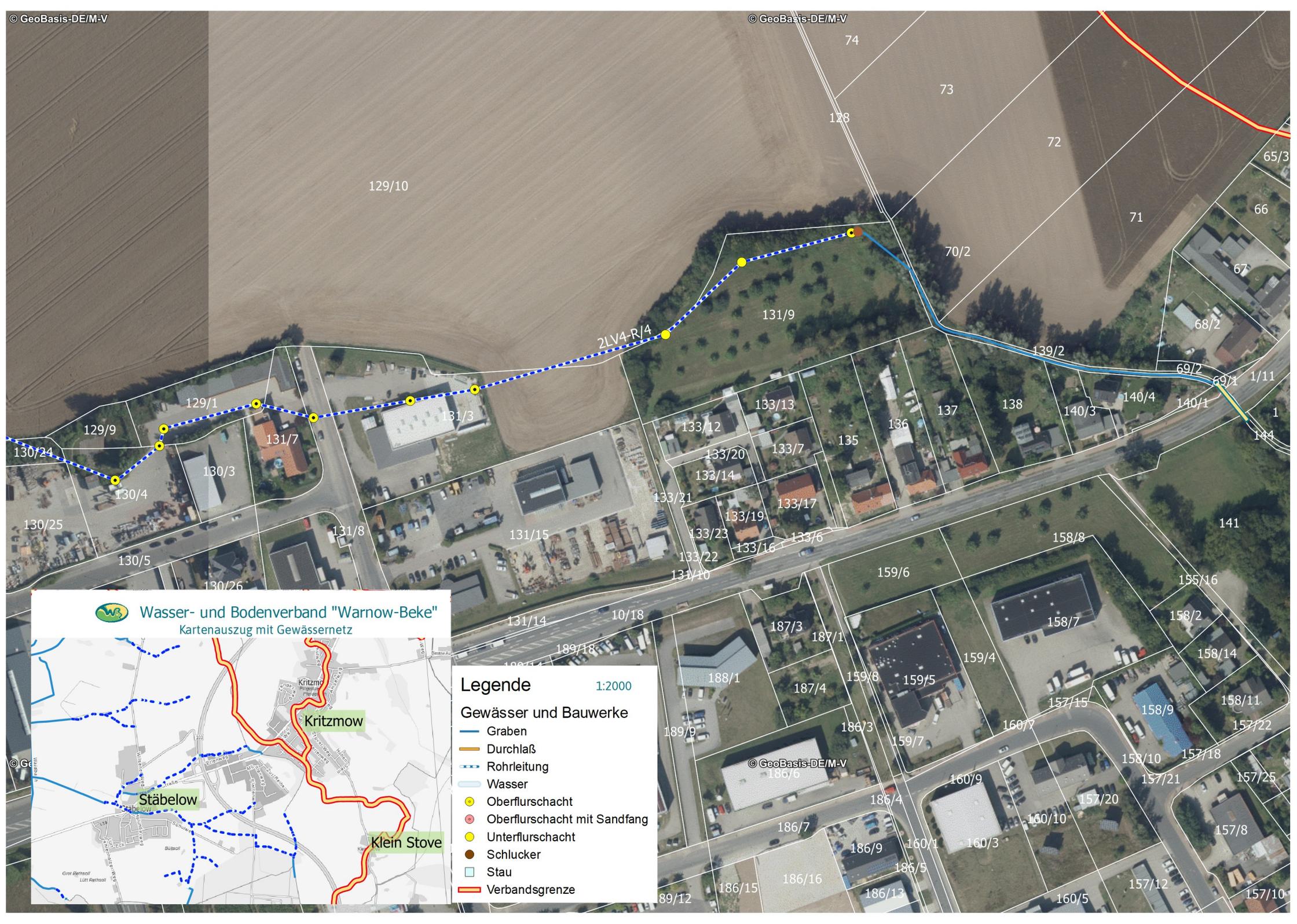
- Um die maschinelle Unterhaltung des beschriebenen Gewässerabschnitts gewährleisten zu können, ist ein von baulichen Anlagen und Anpflanzungen frei zu haltender Gewässerrandstreifen in einer Mindestbreite von 7 Meter, gemessen von der Böschungsoberkante, vorzusehen.
- Für eine Einleitung von Regenwasser in das Gewässer der 2. Ordnung 2LV4-R/4 muss ein hydraulischer Nachweis erbracht werden. Nach derzeitigen Erfahrungen ist eine überlastungsfreie Einleitung ohne das Vorsehen einer Rückhaltung nicht möglich.

Die Einleitung ist genehmigungspflichtig und muss bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock beantragt werden.

Mit freundlichem Gruß


i.A. Barz / Geschäftsführer

Anlagen: Luftbildauszug mit Gewässernetz



Legende 1:2000

Gewässer und Bauwerke

- Graben
- Durchlaß
- - - Rohrleitung
- Wasser
- Oberflurschacht
- Oberflurschacht mit Sandfang
- Unterflurschacht
- Schlucker
- Stau
- Verbandsgrenze

2LV4-R/4

74

73

129/10

72

71

70/2

131/9

129/1

131/7

131/3

129/9

130/4

130/3

131/8

131/15

133/12

133/13

133/20

133/14

133/21

133/19

133/23

133/22

133/16

131/10

133/6

136

137

138

140/3

140/4

140/1

69/2

69/1

1/11

1

144

130/5

130/26

131/14

10/18

189/18

187/3

187/1

159/8

159/5

158/7

158/2

158/14

158/11

157/22

189/9

188/1

187/4

159/7

186/3

160/7

158/9

158/10

157/18

157/21

157/25

186/6

186/7

185/4

160/9

160/10

157/20

157/8

89/12

186/15

186/16

186/9

160/1

160/3

160/5

157/12

157/10

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Amt Warnow-West
Fachbereich Bauverwaltung
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

bearbeitet von: Claudia Rugbarth

Telefon: 0385 588-67129

E-Mail: claudia.rugbarth
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12a-108/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 04.08.2022

**Aufstellung B-Plan Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ der Gemeinde Kritzmow
Ihr Schreiben vom 14.07.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Belange der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken. Um Beachtung folgender Hinweise bzgl. der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch gebeten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Post- und Hausanschrift sowie

Sitz der Amtsleiterin:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Besucheranschrift

Dienstgebäude Bützow:

Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670

Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)

0385/588-67899 (Bützow)

E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de

Internet: www.stalu-mv.de/mm

Wasserwirtschaft / WRRL

Das Vorhaben betrifft direkt den nach WRRL berichtspflichtigen Grundwasserkörper WP_WA_8_16. Indirekt über die Regenentwässerung (Richtung Stäbelow) ist der Waidbach (Wasserkörper WABE-1300) betroffen. Über die Trinkwasserschutzzone ist die ebenfalls berichtspflichtige Warnow (Wasserkörper WAMU-0100) einzubeziehen.

Die Belange der WRRL sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen und der aktuelle Bewirtschaftungsplan zu beachten. In der Tabelle im Umweltbericht fehlen für das Schutzgut Wasser die Betrachtung der Trinkwasserschutzzone der Warnow, die Abwasserentsorgung sowie die Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Bewirtschaftungsziele der betroffenen Wasserkörper.

Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Seitens des StALU MM bestehen zum Vorhaben keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken.

Hinweisen möchte ich jedoch auf den Windpark Stäbelow, der in einer Entfernung ab ca. 2 km in westlicher Richtung des Plangebiets liegt. Die dort betriebenen Windenergieanlagen emittieren Schall im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte. Zudem kann es zu Schattenwurf kommen.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl