

# SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 FÜR DAS GEWERBEGEBIET AN DER FEUERWEHR

Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M.-V. S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr die Flurstücke 71, 72, 79 (teilw.) und 80/8 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kritzmow umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Vermeidungsmaßnahmen**
- 4.1 VAFB1  
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtung Lichtquellen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.700 K) zu verwenden. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.
- 4.2 VAFB2  
Zum Schutz von Bodenbrütern muss der Beginn der Erschließungsarbeiten nach der Brutzeit im Anschluss an die Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01. September bis zum 15. März des Folgejahres liegen. Innerhalb der Brutzeit vom 01. April - 31. August ist ein Brachliegen der Baufäche über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen zu vermeiden.
- 4.3 VAFB3  
Baugruben sind über Nacht durch regelmäßiges Abhocken und die Installation von Ausstiegshilfen zu sichern. Vorhandene Individuen sind fachgerecht abzusammeln und in geeignete Lebensräume zu verbringen. Die Maßnahme ist mit ökologischer Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren.
- 4.4 VAFB4  
Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist die Durchführung einer landschaftsökologischen Baubegleitung durch ein Fachbüro für Artenschutz zu veranlassen. Gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ist das Fachbüro vorab zu benennen.
- 4.5 Während der Bauphase sind die flächigen Gehölzbestände im westlichen Bereich des Plangebietes durch Errichtung eines standfesten, mindestens 2 m hohen Zauns zu schützen.
- Ausgleichsmaßnahmen**
- 4.6 A 1  
Auf der Grünfläche Nr. 1 ist eine 4-reihige freiwachsende Siedlungshecke aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind versetzt in den Reihen zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Knotengeflechtzaun zu errichten, im Bereich von Privatgrundstücken kann die Grundstücksbefriedung zum Schutz vor Wildverbiss dienen.
- Gehölzliste Straucher, 2x verpflanzt, 80 - 100 cm, ohne Ballen
- Hasel (*Corylus avellana*)
  - Hundrose (*Rosa canina*)
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
  - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
  - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
- Gehölzliste Heister, 2x verpflanzt, 150 - 175 cm, ohne Ballen
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
  - Feldahorn (*Acer campestre*)
  - Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen**
- 4.7 Die Grünfläche Nr. 3 (Ufergehölzstreifen) ist als gewässerbegleitender Gehölzsaum und Brachfläche zu entwickeln. Es erfolgt eine jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes. Maßnahmen im Rahmen der Gewässerunterhaltung sind auf der Fläche zulässig.
- 4.8 Auf der Grünfläche Nr. 4 (Straßenbegleitgrün) ist eine Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Kräuterrasen RSM 2.4 a o. Produkt) einzubringen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

## 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Auf den Teilflächen GEE1 bis GEE4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingenterung“ (siehe Hinweis D) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingenterung Lex in dB(A)		
Teilflächen	Lex Tag	Lex Nacht
GEE 1	57,5	42,5
GEE 2	60	43
GEE 3	60	45
GEE 4	62	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungskontingente A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente Lex um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungskontingente und mögliche Zusatzkontingente in dB			
Bezugspunkt: Rechtswert 33306510 / Hochwert 5992920			
Richtungsektor	von	bis	LEX Tag zus. / LEX Nacht zus.
A	216	173	5 / 7
B	173	140	3 / 5
C	140	117	2 / 4
D	117	87	1 / 0

## 6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 A 2  
Auf der Verkehrsfläche sind 13 standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Gehölzliste:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 'Fastigiata'
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Feldahorn (*Acer campestre*) 'Elsrijk'
- Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Um die Baumstandorte ist eine Blumen-Kräuterrasensmischung einzubringen (z. B. Blumenrasen der Rieger-Hofmann GmbH oder vergleichbare Produkte).
- Die Standsicherung erfolgt mittels Dreilock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsfrist festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen.

## 7. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs.1a Nr.20 BauGB)

- 7.1 Es verbleibt im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit i. S. v § 1a (3) BauGB in Höhe von 30.493 m<sup>2</sup> Flächenäquivalente. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung vom Okokonto LRO 068 Moorwald Iwendorf ausgeglichen.

## HINWEISE

- A Plangrundlage**  
Als Plangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Andreas Golnik, Lise-Meiner-Ring 7 in 18059 Rostock mit Stand vom 14.04.2022. Der Plan ist im Höhenbezug DHN2016 und im Lagebezug ETRS89UTM erstellt.
- B Geländeauffüllung**  
In dem mit der Schraffur gekennzeichneten Bereich ist das Gelände bis zu einer Höhe von 51,1 m über NHN aufzufüllen, um die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung der Regenwasserretentionsfläche realisieren zu können.
- C vorbeugender Gewässerschutz**  
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
- D Bodendenkmalpflege**  
Der Baubeginn ist der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (zwei Wochen) vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zu-ständige 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- E** Die DIN 45691:2006-12 wird im Amt Warnow-West zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Bei der Schallausbreitungsrechnung ist für die Ersatzschallquellen eine Quellenhöhe von 1,0 m über dem Boden anzunehmen.
- F** Der Ausgleich des mit der Umsetzung einhergehenden übrigen Kompensationsbedarfs in Höhe von 30.493 KFÄ erfolgt durch Abbuchung vom Okokonto LRO 068 Moorwald Iwendorf. Der Erschließungsträger hat der Unteren Naturschutzbehörde eine verbindliche Reservierungsbestätigung für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen. Die Abbuchung erfolgt erst nach dem Satzungsbeschluss.
- G** Für die Beleuchtung sind vorzugsweise energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen zu verwenden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat am 24.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 für das Gewerbegebiet an der Feuerwehr aufzustellen. Der Beschluss ist vom 08.02.2023 bis zum 23.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 14.07.2022 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.02.2023 bis zum 08.03.2023 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow sowie im Internet unter <https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung> erfolgt.
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat am 29.08.2023 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
  - Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplans Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden mit dem Entwurf der dazugehörigen Begründung, des Umweltberichts und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis zum 02.11.2023 im Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> und unter <https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung> veröffentlicht. Die Unterlagen waren während der Veröffentlichungsfrist auch im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow während der Öffnungszeiten der Bauverwaltung öffentlich einsehbar. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt oder auf anderem Wege vorgebracht werden und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom 15.09.2023 bis zum 30.09.2023 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... 2023 über die Veröffentlichung im Internet hingewiesen und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat die vorgebrachten Äußerungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... 2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr der Gemeinde Kritzmow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr der Gemeinde Kritzmow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Planzeichen (Rechtsgrundlage)**  
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**e** eingeschränkt  
**GRZ** Grundflächenzahl  
**OK** Oberkante Gebäude  
**Lx** Emissionskontingente tags / nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
**a** Baugrenze  
abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
**a** Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
**R** Regenwasserretention  
**L** Löschwasserzisterne

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Grünflächen

**Zweckbestimmung:**  
**V** Straßenbegleitgrün  
**A** Abstandsgrün  
**U** Ufergehölzstreifen  
**G** Garten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
**a** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)  
**a** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

**Anpflanzen: Bäume**

**Sonstige Planzeichen**

**A** Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. FS Nr. 5.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**A** Richtungskontingente zur Vergabe von Emissionszusatzkontingenten (siehe textl. FS Nr. 5.1)

**B** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

**Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer**

**vorhandene hochbauliche Anlage**  
vorhandene Geländeoberfläche über NHN im DHN2016

**Geländeauffüllung, siehe HINWEIS B**

**Sichtdreiecke**

## TEIL B: TEXT

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlage)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)**
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen  
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - Abweichende Bauweise  
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Für einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° mit einer fachgerechten, extensiven Dachbegrünung herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Substratstärke muss mindestens 5 cm betragen. Die Bewässerung hat ausschließlich über Niederschlagswasser zu erfolgen.

**Veröffentlichungsexemplar**

im Internet veröffentlicht am 02.10.2023 aus der Veröffentlichung  
im Internet zu veröffentlichen bis 02.11.2023 genommen am

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser  
Bürgermeister

Stempel Unterschrift Stempel Unterschrift

**Satzung der Gemeinde Kritzmow**  
Landkreis Rostock

**über den Bebauungsplan Nr. 24**  
für das Gewerbegebiet an der Feuerwehr

die Flurstücke 71, 72, 79 (teilw.) und 80/8 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kritzmow umfassend, begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung im Südosten, die Gemarkungsgrenze im Südwesten, Ackerfläche im Nordwesten und einen vorhandenen Einzelhandelscontainer im Nordosten

Rostock, (Stempel) o.b.V.

**ENTWURF** Bearbeitungsstand: Juni 2023

Übersichtsplan M 1 : 20 000

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser  
Bürgermeister

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser  
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Architektin für Stadtplanung, AKM/S 39-14-1-d  
bsd  
bed - Warnowufer 59 - 18057 Rostock - Tel. (0381) 377 06 44 - kbk.tro@tcloud.com