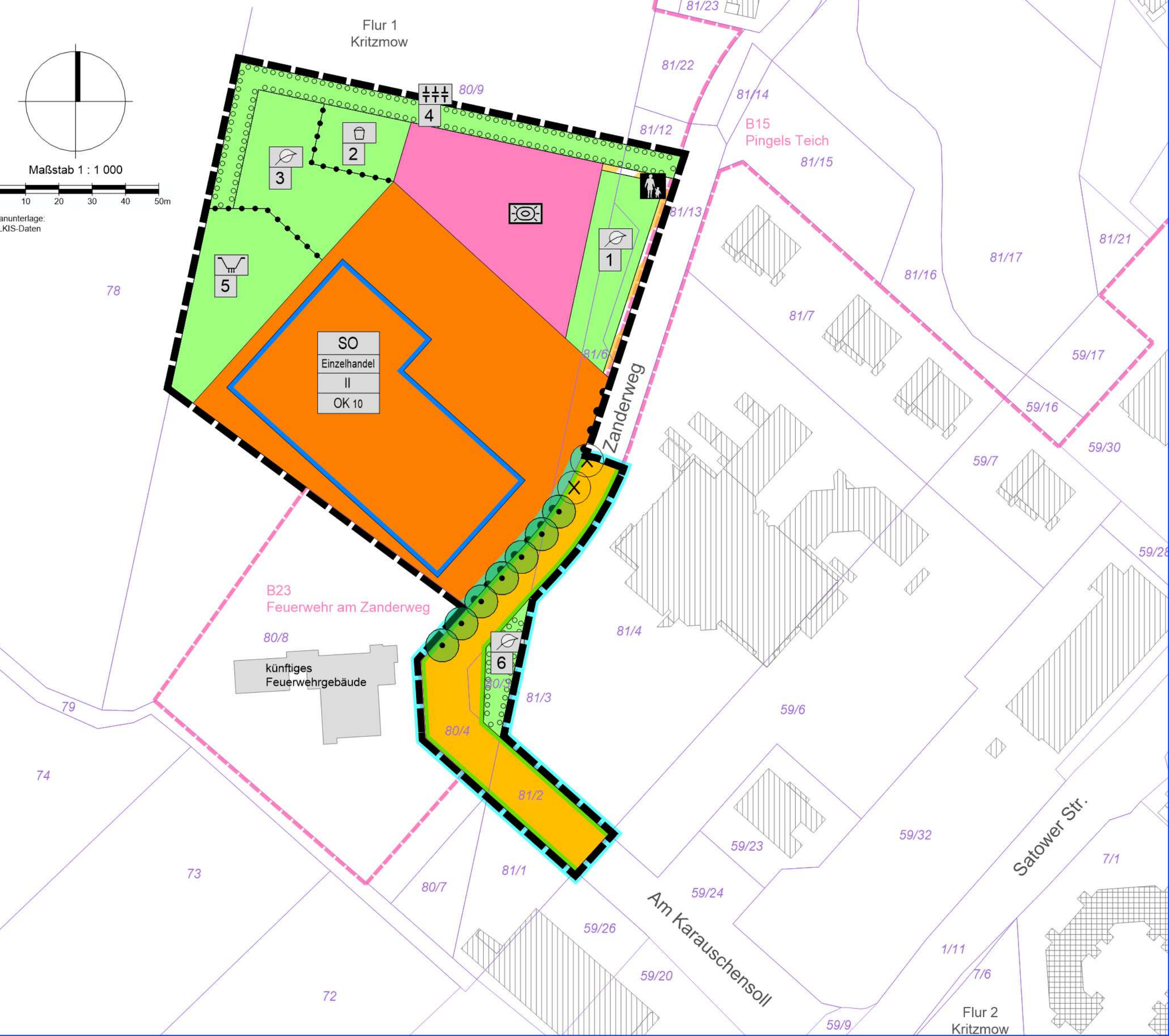


SATZUNG DER GEMEINDE KRITZMOW
über den Bebauungsplan Nr. 27 Dorfmitte

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 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow am ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 Dorfmitte, die Flurstücke 81/6, 80/3, 80/4, 81/2 und Teilflächen der Flurstücke 80/9, 81/12 und 81/13 Flur 1, Gemarkung Kritzmow umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)	
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK 10	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier 10 Meter	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze		
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für den Gemeinbedarf		
Zweckbestimmung:		
Dorfmitte		
Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
Gehweg		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Öffentliche Grünflächen	1	lfd. Nr.
Zweckbestimmung:		
Sport und Spiel	+++	Abschirmgrün
Sonstiges Grün	V	Regenwasserretention
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	
Erhaltung: Bäume	X	Fällung: Bäume
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Umgrenzung des Bereichs, für den die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 aufgehoben werden		
Planzeichen ohne Normcharakter		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer		
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne		

TEIL B: TEXT

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (Rechtsgrundlage)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)
- 1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets *Einzelhandel* ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:
- Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufslängengröße bis max. 1.700 m²,
 - für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderliche Büro- und Nebenräume,
 - vom Lebensmittelmarkt unabhängige Gewerbeeinheiten im Obergeschoss,
 - gastronomische Einrichtungen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet *Einzelhandel* sind folgende baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Stellplätze für PKW und Fahrräder für den durch die im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
 - erforderliche Fahrgassen,
 - Unterstände für Einkaufswagen,
 - Außenbereich der Gastronomie,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die für den Betrieb der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen erforderlich sind,
 - Löschwasserserzisternen.
- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet *Einzelhandel* sind mobile Verkaufsstände innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 18-19 BauNVO)
- 2.1 Die Grundfläche der in Festsetzung Nr. 1.1 genannten zulässigen baulichen Anlagen darf maximal 3.000 m² betragen.
- 2.2 Die Grundfläche der in Festsetzung Nr. 1.2 genannten zulässigen baulichen Anlagen darf maximal 3.500 m² betragen, dabei ist ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,65 im Durchschnitt einzuhalten.
- 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen:
- Für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bezugspunkte:
- unterer Bezugspunkt: Oberkante Straßenbelag im Bereich der Zufahrt
 - oberer Bezugspunkt: oberer Abschluss der Attika
- 2.4 Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf dem Dach dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,8 m überschreiten.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)
- 3.1 Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- 4.1 Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung *Dorfmitte*) sind allgemein zulässig:
- Spiel- und Sportgeräte,
 - Sitzgelegenheiten,
 - Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 60 m²,
 - Gemeinschaftsgärten.
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1 Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung *Sport und Spiel* sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- fest verankerte Fußballtore,
 - Sitzbänke,
 - Bolzplatz ohne Beleuchtung.
- 5.2 Auf den Grünflächen Nr. 1 und 3 (*sonstige Grünfläche*) und 4 (*Abschirmgrün*) sind Geländemodellierung bis zu einer Höhe von zulässig.
- 5.3 Auf der Grünfläche Nr. 5 sind Geländemodellierungen zur Herstellung einer Regenwassermulde zulässig
- 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Vermeidungsmaßnahmen**
- 6.1 **V_{APB}1**
- Zum Schutz bodengebundener Arten sind Baugruben abzuböschten bzw. Ausstiegshilfen zu installieren. Kabelgräben und Baugruben sind nicht länger als notwendig offenzuhalten. Es hat eine tägliche Kontrolle zu erfolgen. Hineingefallene Kleintiere sind in sichere und störungsfreie Orte außerhalb der Baustelle zu verbringen.
- 6.2 **V_{APB}2**
- Der Beginn der Erschließungsarbeiten hat außerhalb der Brutzeit, im Anschluss an Ertearbeiten oder im Zeitraum vom 01.09 bis 15.03, des Folgejahres zu erfolgen. Das Brachliegen der Fläche von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutperiode ist zu vermeiden.
- 6.3 **V_{APB}4**
- Zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.
- 6.4 **V 1**
- Eine Beeinträchtigung von Gehölzen ist auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenauftrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.
- 6.5 **V 2**
- Zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu veranlassen.
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEFA_{APB})**
- 6.6 **CEFA_{APB}1**
- in Bearbeitung*
- Die Umsetzung erfolgt vor Aufnahme der Bauarbeiten, um den mit dem Baubeginn einhergehenden Habitatverlust zu kompensieren.
- 6.7 **A x**
- Anlage einer Feldhecke auf der Grünfläche Nr. 4
- Auf der Grünfläche Nr. 4 ist eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke 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. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.
- Gehölzliste Sträucher, 2x verpflanzt, 80 - 100 cm, ohne Ballen
- Hasel (Corylus avellana)
 - Hundsröse (Rosa canina)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gehölzliste Heister, 2x verpflanzt, 150 – 175 cm, ohne Ballen
- Eiche (Quercus robur)
 - Sand-Birke (Betula pendula)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
- Hochstämme sind mit einem Zweibock als Standsicherung zu versehen, der nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Hecke ist in den ersten Jahren mit einem Knotengeflechtzaun von mindestens 1,6 m Höhe gegen Wildverbiss zu schützen. Abbau der Schutzeneinrichtung kann bei gesicherter Kultur erfolgen, frühestens nach 5 Jahren.
- Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.
- Der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen ist zu sichern.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlage)

- 7. Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 7.1 Auf den Grünflächen Nr. 1 und 3 sind Hochstämme zu pflanzen.
- Details in Bearbeitung*
- 8. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangeltungsbereichs** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- 8.1. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a Abs.3 BauGB in Höhe von m² Flächen-äquivalent, das durch Abbuchung von Ökopunkten in der entsprechenden Höhe vom Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen wird.
- Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsversucher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der m² KfA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der unteren Naturschutzbehörde zum Satzungsbeschluss vorzulegen.
- 9. Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- 9.1 Im Plangebiet ist ein freistehender Werbeflyer mit einer maximalen Höhe von 10 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.
- 9.2 Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

HINWEISE

A Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die Anforderungen nach §§ 6-8 BBodSchV einzuhalten.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat am xx.xx.2026 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 *Dorfmitte* aufzustellen. Der Beschluss ist vom xx.xx.2026 bis zum xx.xx.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom xx.xx.2026 erfolgt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom xx.xx.2026 bis zum xx.xx.2026 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> 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 bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt-gemacht worden.
- Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 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

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 27 Dorfmitte 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. 27 Dorfmitte der Gemeinde Kritzmow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Stempel) 6.b.V.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 27 *Dorfmitte* der Gemeinde Kritzmow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erföschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Kritzmow

Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
über den Bebauungsplan Nr. 27 *Dorfmitte*
die Flurstücke 81/6, 80/3, 80/4, 81/2 und Teilflächen der Flurstücke 80/9, 81/12 und 81/13 Flur 1, Gemarkung Kritzmow umfassend

VORENTWURF

Bearbeitungsstand: Juli 2026



Kritzmow, (Siegel) Leif Kaiser
Bürgermeister

