

Erschließung B-Plan Nr. 24 "Gewerbegebiet an der FFW" in Kritzmow - Beschluss über die Einleitung und Ausgestaltung des Vergabeverfahrens "Freiberufliche Leistungen LPH 1-9, Besondere Leistungen"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Camilla Wüstenberg	<i>Datum</i> 27.06.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Kritzmow (Entscheidung)	10.07.2025	N
Gemeindevertretung Kritzmow (Entscheidung)	15.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Kritzmow beschließt die Einleitung des Vergabeverfahrens „Freiberufliche Leistungen LPH 1-9 einschließlich Besonderer Leistungen“ für die Erschließungsplanung „Gewerbegebiet an der FFW, B24“ in Kritzmow in einem europaweiten Vergabeverfahren nach VgV.

Sachverhalt

Im Bereich des B-Plans Nr. 24 „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ wird die Ansiedlung von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben geplant. Die Erschließung soll durch eine neu zu bauende Gemeindestraße gewährleistet werden. Die Gemeinde Kritzmow möchte im Ortsteil Kritzmow die für die Erschließung des B-Plans Nr. 24 erforderlichen Ingenieurleistungen beauftragen. Dafür wird ein Ingenieurbüro gesucht, das bereits über Erfahrungen insbesondere mit umfänglichen Erschließungsmaßnahmen verfügt.

Aufbauend auf dem Ergebnis des durchgeführten Bauleitplanverfahrens „B 24 GG an der FFW“ (Abwägungs- u. Satzungsbeschluss vom 29.10.2024) und unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Festsetzungen sowie Hinweisen, sind die notwendigen Planungen für die Genehmigung, Finanzierung und bauliche Umsetzung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der medientechnischen Erschließung zu erbringen. Die Gemeinde stellt sämtliche Gutachten und Ergebnisse aus dem Bauleitplanverfahren sowie die Vermessung und die Baugrunduntersuchung zur Verfügung.

Hinweis: Die in den Anlagen aufgeführten anrechenbaren Kosten basieren auf einer Ermittlung (Bedarfsplanung/ Grobkostenschätzung) anhand von überschlägigen Gesamtkosten vergleichbarer Referenz- und Erfahrungsobjekte; zuzüglich der Berücksichtigung einer Preissteigerung. Der vorab geschätzte Auftragswert liegt netto oberhalb des aktuellen Schwellenwertes für eine europaweite Ausschreibung (> 221.000,- EURO netto).

Folgende Freiberufliche Leistungen (Ingenieurleistungen) sind Bestandteil der Ausschreibung: Erschließungsplanung LPH 1-9
Teil 3 „Objektplanung“ und die besondere Leistung „örtl. Bauüberwachung“

Verkehrsanlagen (Abschnitt 4 HOAI) / Ingenieurbauwerke (Abschnitt 3 HOAI) / Freianlagen

Die genaue Lage und Leistungsfähigkeit der Medien ist in der zu erbringenden Planung mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen und über Vereinbarungen zur Erschließung vertraglich zu sichern.

Für die Leistungsbeschreibung, Beauftragung und Vertragsgestaltung findet das „Handbuch für die Vergabe und Ausführung von freiberuflichen Leistungen im Straßen- und Brückenbau (HVA F-StB), Ausgabe März 2022, Anwendung. Die notwendigen Eignungs- und Zuschlagskriterien werden analog vergleichbarer Kenngrößen, z.B. Planung FFW-Neubau, zu Beginn des Vergabeverfahrens festgelegt.

Grobterminplanung (Angaben sind Annahmen basierend auf Erfahrungswerten)

bei in Aussicht gestellter Förderung der Bauleistungen

- 08 -10 2025 Vergabe Freiberufliche Leistungen / Zuschlagserteilung
- 11/12 2025 LPH 1 einschl. ergänzend erforderlicher Leistungen Dritter
- 01 bis 05 2026 LPH 2 - 4
- 08/09 2026 Rücklauf Genehmigungen u. Stellungnahmen TÖB / Maßnahmen Artenschutz (ökologische Baubegleitung)
- 10 - 12 2026 LPH 5 und 6-7 (Vergabeverfahren Bauleistungen)
- 01/02 2027 Zuschlagserteilung Bauvertrag
- 03 bis 12 2027 Realisierung der Erschließung Auszahlungsbedarf

Für das Vorhaben sollen Fördermittel beim Land M-V eingeworben werden. Diesbezüglich finden aktuell erste Abstimmungen und Zuarbeiten statt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der HH-Planung 2025 für G60-P68 eingestellt; siehe nichtöffentliche Anlagen

Anlage/n

1	25-03-29 B-Plan Nr24 GG an d FFW - Planzeichnung (öffentlich)
2	25-06-30 G60-P68 Herleitung - Vergabeschätzwert - Freiberufl Leistungen LPH 1-9 (PDF) (nichtöffentlich)
3	25-06-30 G60-P68 Vergabeschätzwert - Freiberufl Leistungen LPH 1-9 (PDF) (nichtöffentlich)

Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung des Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kitzkow vom 29.10.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet an der Fernwehr die Flurstücke 71, 72, 79 (i.d.Z. u.) und 80/8 (i.d.Z. u.), Flur 1, Gemarkung Kitzkow umfasst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Karteingetragene Lage und Höhenwerte vom 14.09.2022
Höhenbezugsniveau: DIN 9137/2016
Lagekoordinaten: ETRS 89 UTM
Höhenkoordinaten: DIN 9137/2016

Hauptvermessung und Ingenieurbüro Andreas Dietrich
Lise-Motzke-Platz 7 · 10585 Potsdam

Maststab : 1:1000

1 GE B
LEI 63 dB(A) / 43 dB(A)
B
GRZ 0,8
OK 10 m
über Geländebasis

2 GE B
LEI 63 dB(A) / 46 dB(A)
B
GRZ 0,8
OK 10 m
über Geländebasis

3 GE
LEI 63 dB(A) / 48 dB(A)
B
GRZ 0,8
OK 10 m
über Geländebasis

4 GE
LEI 63 dB(A) / 50 dB(A)
B
GRZ 0,8
OK 10 m
über Geländebasis

Anschluss B-Plan Nr. 273
Feuerwehr am Zandberg

Anschluss B-Plan Nr. 15
Pinguin Tisch

Anschluss
B-Plan Nr. 18
Am Karussellsattel

Anschluss
B-Plan
Nr. 20
Mischgebiet Am Karussellsattel

Empfohlener Straßenschnitt:

A-A

B B

LKW/LKW LKW/PKW PKW/BT B

0+00 0+25 0+700 0+725 0+750 0+775 0+800

B: Barriere PKW Personenkraftwagen LKW: Lastkraftwagen
P: öffentliche Parkplätze Bus: Busstation R: Radfahrer F: Fußgänger

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. April 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) sowie die Vereinbarung über die Ausweisung der Baurechtslinie und die Darstellung des Flächennutzungsplans (FlachNutzV) vom 18. Dezember 1989 (BGBl. 1989 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (BGBl. I S. 1802).

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

GE	Gewerbegebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 BauNVO)
GRZ	eingeschränkt	
GRZ	Gartensiedlung	
OK	Offenartige Gebiete	
OK	Einkaufszentren (Tage) / nachts in dB(A)N	
Bauregion	Bauregion	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a	Baugruppe	
	abweichende Bauweise, siehe text. Festsetzung Nr. 2.1	
Verkehrflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
	Strassenverkehrsflächen	öffentlich
	Strassenverkehrsgrünzüge	
Flächen für Vorgesamtenanlagen, für die Aufstellung und Baubereitstellung sowie für Anlagen für Abfall, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Abwasserabwässerung dienen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 15 und 16 BauGB)
Flächen für Vorgesamtenanlagen, für die Aufstellung und Baubereitstellung sowie für Anlagen		
	Reinigungsbereichsanlagen	Lärmschutzeinrichtungen
Gartflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)
Gartflächen		
Zweckbestimmung		
	Strassenbegleitgrün	öffentlich
	Altanlagen	
	Umfriedungen	laufende Nummer, hier Nr. 1

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und 22 Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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. 1 und 4 Abs. 2 und 213 BauGB)

Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Teil FS Nr. 5.1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Richtungsscheitern zur Vergrößerung von Immissionsausbreitungen (siehe Teil FS Nr. 5.1)

Grenze des ästhetischen Geländebereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugetieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugetietes

Planzeichen ohne Normdarstellung

Flurstücksgrenzen, Flurstückskennzeichen

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Geländebau- oder -bauweise

unterhalb der NN im DRP2015

Schotterdecke

Geländeeinfassung

siehe HINWEIS B

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlage)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Anlagen für soziale Zwecke und in § 8 BauNVO genannten Vergleichenstellung sind in Gewerbegebiet nicht zulässig

1.2 Kfz-Abstellplatz (§ 8 BauNVO)
Der Beogrund/Vorhof für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Abstellplätze im Bereich der Grundstücksgrenze

2. Baulinien, überlappende Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1 Überlappende Baulinie
Es sind Gebäudekanten von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gehen die Vorschriften der BauNVO bzw. § 22 Abs. 2 BauNVO in der Fassung vom 1. März 2007 in Kraft

3. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 14 BauNVO)
Die Niederschlagswasserentlastung ist über die Grundstücksgrenze hinaus in einem Abstand von 5 m mit einer fachgerechten, externen Abführung nachweisbar. Die Begründung ist dem Bauantrag beizufügen. Die Abführung des Niederschlagswassers ist in einem Abstand von 5 m zu benachbarten Grundstücken nachweisbar. Die Bewässerung hat ausschließlich über Niederschlagswasser zu erfolgen

4. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ausgewählte Zusammenfassung

1) Vorst:

Landwirtschaft von Insekten und Fledermäusen sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtung Lichtquellen ohne Blaulicht und mit anfeuchternden Luft ($> 2700\text{ K}$) zu verwenden. Die Lichtstrahlung muss nach unten gerichtet sein.

2) Vorst:

Zum Schutz von Fledermäusen muss bei Beginn der Einfliegenperiode nach der Brutzeit im Bereich der Einfliegenlöcher im Zeitraum von (1) September bis zum 15. März des folgenden Jahres innerhalb der Brutzeit von (1) April - 31. August ist ein Bräutigang der Fledermaus über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen zu vermeiden.

Abgelesen sind über Nacht durch regelmäßiges Abblenden und die Installation von Ausgitterungen zu sichern. Vorhandene individuellen und fachgerecht abgelesen und in regelmäßigen Abständen zu entfernen. Die Maßnahmen ist ökologischer Baugeschutz durch qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und zu dokumentieren.

3) Vorst:

Zur Gewinnung einer ökologisch hochwertigen Baubildung, insbesondere zur Gewinnung von hochwertigen Baubildung, ist die Gewinnung einer hochwertigen Baubildung durch ein Fachbüro für Architekt zu veranlassen. Die Gewinnung einer hochwertigen Baubildung ist durch ein Fachbüro vorzunehmen.

4) Während der Bauphase sind die flächigen Gebietsstände im westlichen Bereich des Grundstücks nach der Errichtung eines ständigen, mindestens 2 m hohen Zauns zu schützen. Ausgangspunktmaßnahmen1) Vorst: Auf der Grünfläche Nr. 1 ist eine 4-reihige bewaldete Streifenpflanzung als standortgerechten natürlichen Bereich und Baumbestandung durchzuführen zu sein. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hier sind die folgenden Pflanzen zu pflanzen: - Buche (*Fagus sylvatica*) - Hainbuche (*Hieracium*) - Schlehe (*Spiraea alba*) - Kornelkirsche (*Cornus*) - Gewöhnliche Schneebälle (*Viburnum opulus*) - Sand-Birne (*Betula pendula*) - Weißblütige Rose (*Rosa multiflora*) Grünfläche Nr. 2, zu verpflanz. 150 - 175 cm, ohne Bäume - Sand-Birne (*Betula pendula*) - Hainbuche (*Acer campestre*) - Schlehe (*Spiraea alba*) - Farnkraut (*Carpinus betulus*) Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen1) Vorst: Auf der Grünfläche Nr. 3 (Übergangsfläche) ist die gewässerähnliche Grünfläche und Brachfläche zu erhalten. Es erfolgt eine jährliche Mahd mit Ansaugen des Möglichen. Maßnahme im Bereich der Gewässeransammlung ist auf die Fläche zu legen. 2) Vorst: Auf der Grünfläche Nr. 4 (Übergangsfläche) ist die Grünfläche aus Grünland und Kräutern (z. B. Kuckucksrübe Nr. 2 a.o. Produkt) anzulegen. Die Fläche ist aus Grünland und Kräutern zu erhalten. 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)1) Vorst: Auf der Teilfläche Gf4 bei Gf4 sind nur Betriebs- und Anlagen Geräusche, deren Geräusche die der allgemeinen Tabelle angegebenen Einmissionsgrenzen (L_{eq} nach DIN 45691:2001-12, „Geräuschrichtwert“ (siehe Hinweis D) weiter links (60 bis 220 UH) nach rechts (220 UH) zu erhöhen. 2) Vorst: Einmissionsrichtwert L_{eq} in dB(A) | Teilflächen | L _{eq} Tag | L _{eq} Nacht | |-------------|---------------------|-----------------------| | Gf1 | 63 | 45 | | Gf2 | 63 | 46 | | Gf3 | 63 | 48 | | Gf4 | 63 | 50 | Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 8. Für die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächenbereiche A bis C, erhöhen sich die Immissionsrichtwerte um 5 dB(A) für die Grünflächenbereiche für Tag und Nacht. 3) Vorst: Rechnungsart und mögliche Zusatzkriterien Rechnungsart: Reichtwert 3306510 / Hochwert 599230 | Rechnungskriterien | Tag | L _{eq} Tag | L _{eq} Nacht | |--------------------|-----|---------------------|-----------------------| | A | 216 | 173 | 7 | | B | 142 | 140 | 6 | | C | 142 | 140 | 5 |

[illegible][illegible][illegible]