



## Begründung

zur

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Am Waldl“ in Kritzmow,

nordwestlich der Satower Straße und nordöstlich der Straßeneinmündung Am Karaschensoll

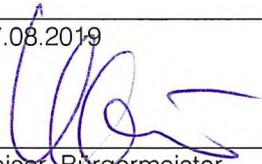
gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

27.08.2019

ausgefertigt am:

26.09.2019



  
Kaiser, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen.....	2
2. Bauliche und sonstige Nutzung / Maß der baulichen Nutzung .....	3
3. Erschließung des Plangebietes/ Verkehr.....	4
4. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB.....	4

## 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

### Planungsziele, Planungserfordernis:

Auf dem Wohn- und Betriebsgrundstück einer Kfz-Werkstatt ist zur Sicherung der Betriebsnachfolge die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses beabsichtigt (Flst. 11/15). Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksbebauung und Flächenbefestigungen überschreitet das Vorhaben allerdings die zulässige Grundfläche, die im B-Plan mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt ist. Bei der Gemeinde wurde deshalb eine Änderung des B-Plans beantragt.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde unter planerischen Gesichtspunkten die Zweckmäßigkeit und die Erforderlichkeit der seit 1993 bestehenden Festsetzungen im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Kfz-Werkstatt insgesamt geprüft und mit dem Grundstückseigentümer / Betriebsinhaber weitere Änderungserfordernisse abgestimmt. Dabei erwies sich die Festsetzung der Verkehrsfläche Planstraße G (Flst. 11/16) als funktionslos. Sie wird auch zukünftig vom Eigentümer des potenziell angeschlossenen Flst. 11/21 (Gartenkolonie „Wilsener Weg I“) nicht benötigt. Die Gartenkolonie ist von Westen über den Wilsener Weg hinreichend erschlossen. Gleichzeitig ist die derzeitige Nutzung dieser Fläche und des als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Nachbargrundstücks (Flst. 11/17) für Stellplatzzwecke der Kfz-Werkstatt auch künftig unentbehrlich.

Insgesamt werden im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 damit die nachstehenden Planungsziele verfolgt:

- Anhebung des Maßes der Nutzung (GRZ) angestrebt, die
- Aufgabe der Verkehrsfläche Planstraße G und
- Ausdehnung der Mischgebietsfestsetzung auf die Flst. 11/16, 11/17.

### Rechtsgrundlagen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 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).

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da sich der Änderungsbereich mit den umgebenden Wohnbebauungen in integrierter Standortlage befindet und eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen. Als weitere Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten).

### 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, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP, 2011) vorgegeben.

Die Planänderung entspricht allgemeinen landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung sowie zur Standortvorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung (LEP, Kapitel 4.1, 4.3; RREP, Kapitel 4.1). Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden wegen des marginalen Umfangs der Planänderung nicht berührt.

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Kritzmow stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Mischgebiet dar. Der Änderungsplan wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

## 2. Bauliche und sonstige Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

### Geltungsbereich / Bestand:

Der Änderungsbereich befindet sich in städtebaulich integrierter Lage der Ortsbebauung von Kritzmow. Er liegt an der Gemeindestraße ‚Wilsener Weg‘, der das Einfamilienhausgebiet „Am Wald“ und eine östlich anschließende Gemengelage erschließt und auch der Grundstückserschließung des Änderungsbereichs dient. Der Wilsener Weg mündet in Höhe des Änderungsbereichs in die Satower Straße (L10), die mit einer Belegung von ca. 8.400 Kfz/h eine wichtige Ortszufahrt der Hansestadt Rostock bildet. Im Osten und Westen grenzen Einfamilienhausgrundstücke an den Änderungsbereich; nördlich gelegen befindet sich die Kleingartenanlage „Wilsener Weg I“.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 5.415 m<sup>2</sup>. Er wird von 2 Gebäudekomplexen und befestigten Flächen der Kfz-Werkstatt dominiert. Unmittelbar an der Satower Straße und im rückwärtigen, nordöstlichen Grundstücksbereich befinden sich zwei Wohnhäuser. Das Wohnhaus auf Flst.11/13 wurde am 12.04.1994 genehmigt. Der Grundstückseigentümer hat zuvor gegenüber der Gemeinde m. Schr. v. 21.10.93 auf eine öff. verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks verzichtet und eine Erklärung des Grundstückseigentümers des Flst. 11/15 v. 12.12.1993 über ein privates Wegerecht zum Anschluss des FFst. 11/13 an den Wilsener Weg vorgelegt.

Im Änderungsbereich sind zzt. insgesamt 2.260 m<sup>2</sup> versiegelt, dav. ca. 772 m<sup>2</sup> durch Gebäude. Die baulichen Nutzungen konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf Flst. 11/15 (Gesamtgröße ca. 3.080 m<sup>2</sup>, dav. insgesamt ca. 1.285 m<sup>2</sup> versiegelt, ca. 510 m<sup>2</sup> durch Gebäude).

Der B-Plan setzt im Änderungsbereich bisher ein MI-Gebiet (Flst. 11/13, 11/15) mit einer Geschosflächenzahl von 0,6 und ein WA-Gebiet (Flst. 11/17) mit einer Geschosflächenzahl von 0,5 fest; Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind einheitlich mit GRZ 0,3, Z = II geregelt. Ausgehend vom Wilsener Weg sieht der bisherige B-Plan eine Verkehrsfläche mit Anschluss an die Kleingartenanlage vor.

### Änderungen:

Die Mischgebietsfestsetzung wird auf die Flst. 11/16, 11/17 ausgedehnt, die bisher als Verkehrsfläche bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren. Ein erheblicher Teil beider Flurstücke wird im Betriebszusammenhang der Kfz-Werkstatt dauerhaft zum Abstellen von Pkw benötigt. Die Planänderung entspricht insoweit dem bereits langjährig bestehenden Nutzungsgefüge. Die bisherige Verkehrsfläche wird für die Entwicklungsziele der Gemeinde nicht mehr benötigt und kann insoweit überplant werden. Die entfallende Verkehrsfläche (Flst. 11/16) bewirkt auch keine Verschlechterung der Erschließungssituation des angrenzenden Bereichs, denn die Kleingartenanlage ist hinreichend erschlossen (sh. Pkt. 1) und der Anschluss des Baugrundstücks Flst. 11/13 ist durch ein entsprechendes Wegerecht privat-rechtlich gesichert. Diese Sicherung wurden Bestandteil der Baugenehmigungen vom 12.04.1994 und vom 26.08.2002 zugunsten des Flst.11/13. Gleichwohl wurde dem Bauherrn im Zuge des Planänderungsverfahrens empfohlen, eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Wilsener Weg) gem. § 4 (1) LBauO M-V nachzuholen. Im Änderungsverfahren wurde auch geprüft, ob durch den Entzug bzw. die Überplanung der Verkehrsfläche ein Planungsschaden wegen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Flst.11/13 und 11/12 entsteht. Dies ist nicht der Fall: a) wegen der bestehenden, o.a. anderweitig gesicherten Erschließungssituation beider Belegenheiten und b) weil ein Rechtsanspruch auf die Herstellung von Erschließungsanlagen gem. § 123 (3) BauGB nicht besteht und auch jegliche Erwartung in eine Herstellung der Straße unbegründet wären - sowohl wegen der ca. 25 Jahre zurückliegenden sonstigen Gebietserschließung als auch aufgrund der seither unveränderten privaten Eigentumssituation.

Im nördlichen Randbereich des Flst. 11/16 wird zum Lückenschluss des Gehölzstreifens mit Graben eine private Grünfläche festgesetzt (in Fortsetzung der angrenzend bestehenden Festsetzung).

Das Maß der Nutzung wird neu geregelt. Die zulässige Grundfläche wird mit einer GRZ von 0,6 entsprechend den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen festgesetzt, da für den Änderungsbereich keine besonderen Gründe vorliegen, die eine weitergehende Beschränkung der Grundstücksnutzung erfordern würden.

Die zulässige Geschosfläche wird unverändert mit einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung begrenzter Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung konnte eine zunächst beabsichtigte höhere Baudichte (GFZ 0,9) im Änderungsverfahren nicht umgesetzt werden. Die Überprüfung der Planungsziele sowie eine zusätzliche Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern (FS 11/15) und eine Analyse der bisher erreichten Baudichte ergab, dass die angestrebte Einfügung eines Wohnhauses auf dem Betriebsgrundstück bei der GRZ 0,6 hinreichend möglich ist.

### 3. Erschließung des Plangebietes/ Verkehr

Die verkehrliche und tiefbautechnische Erschließung des Plangebietes bleibt von der 1. Änderung des B-Plans unberührt.

Im Änderungsbereich befinden sich öffentliche Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes, die zu schützen bzw. zu sichern sind. Das Flst. 11/16 wird von einer Trinkwasserversorgungsleitung gequert. Ein Schutzstreifen von 2 m beidseitig der Leitungstrasse ist von Überbauungen und Bepflanzungen freizuhalten; die vorhandene Überdeckung darf nicht reduziert werden. Bäume müssen einen Stammabstand von  $\geq 2,5$  m zur Rohraußenwand haben. Der Verband verlangt über die private Duldungspflicht hinaus keine dingliche Sicherung der Leitung (Dienstbarkeit) – Stellungnahme v. 12.06.2019/Nordwasser GmbH. Auf die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten und sonstige Kennzeichnungen der Leitung im B-Plan wurde deshalb verzichtet.

### 4. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das grünordnerische Konzept des Plangebietes. Mit der entfallenden Planstraße G (Überplanung als MI-Gebiet bzw. Grünfläche) werden gleichzeitig 6 Baumpflanzungen aufgegeben, die Bestandteil des bisherigen Ausgleichskonzeptes des B-Plans waren (vgl. Planbegründung v. 12/1993, Pkt. 11.4.1). Dies wirkt sich annähernd neutral auf die bisherige Ausgleichsbilanz aus: eine Minderversiegelung von 178 m<sup>2</sup> und die Festsetzung von 42 m<sup>2</sup> Grünfläche sind einer um 6 Bäume verminderten Ausgleichspflanzung gegenüberzustellen. Maßnahmen zum Ersatz von Ausgleichspflanzungen, die aufgrund dieser Planänderung entfallen brauchen deshalb nicht festgesetzt werden.

Die zugelassene Erhöhung der Grundstücksausnutzung (GRZ 0,3 → GRZ 0,6) ist aufgrund der Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ohne Relevanz für Entscheidungen über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.