



## Begründung

zur

### 2. Änderung des B-Plans Nr. 01 der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Weitenmoor“

in Kritzmow, betreffend die Grundstücke Satower Straße 50 - 54

Kritzmow,

\_\_\_\_\_  
Kaiser, Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:  
ausgefertigt am:

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen .....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten .....	4
3. Grundzüge der Planung.....	5
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	5
5. Erschließung des Plangebietes .....	5
6. Grünordnung, Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB), Artenschutz .....	5

## 1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

### Planungserfordernis, Planungsziele:

Mit der Planänderung reagiert die Gemeinde Kritzmow auf einen entsprechenden Antrag für das bebaute Grundstück Satower Straße 54

Die gemischt genutzten Grundstücke Satower Straße 50 – 54 dürfen nach den Festsetzungen des B-Plans nur bis in eine Tiefe von 55 m überbaut werden. Im straßenabgewandten Bereich verbleibt eine jwls. ca. 30 m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche. Bei Ergänzungsbebauungen bewirkt dies eine übermäßige bauliche Verdichtung im straßennahen Grundstücksbereich, der traditionell mit einem Wohnhaus bebaut ist. Gleichzeitig ist das Flst. 7/13 („Blaues Wunder“) bis in eine Tiefe von 66 m, das Flst. 4 (Satower Str. 53) bis in eine Tiefe von 85 m bebaut. Eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche ist deshalb zur Erhaltung günstiger Wohnverhältnisse wünschenswert und zur Herstellung gleichberechtigter planungsrechtlicher Nutzungsverhältnisse geboten. Die Größe der bisher im rückwärtigen Bereich jeweils nicht überbaubaren Grundstücksfläche (je ca. 620 m<sup>2</sup> bis 1500 m<sup>2</sup>) wird wegen der jeweils gefangenen Lagesituation als unzumutbar bewertet.

Ein Interessenausgleich soll durch eine Verlagerung der rückwärtigen Baugrenze um 11 m in die Flucht der auf dem Wohngrundstück 7/13 („Blaues Wunder“) festgesetzten Baugrenze hergestellt werden. Dies erfordert eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 01, da für die Grundstücke Satower Straße 50 – 54 eine gleichgelagerte Situation besteht und das Instrument der Befreiung (§ 31 BauGB) nur für eine Einzelfallentscheidung in Betracht kommt.

### Rechtsgrundlagen:

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplan-Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414, ), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Zur Vermeidung von Zweifeln, ob die Änderung einer Baugrenze planerische Grundzüge berührt und insoweit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, wird von einem vereinfachten Änderungsverfahren Abstand genommen.

Die Planänderung ist jedoch der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen; das Plangebiet ist bebaut und allseitig von Bau- und Verkehrsflächen umgeben und Bestandteil des gewachsenen Siedlungszusammenhanges von Kritzmow; die Planänderung bewirkt nicht die Zulassung einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> oder mehr. Durch den B-Plan bzw. die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die nach UVPG oder nach Landesrecht einer UVP-Pflicht unterliegen. Von der Planung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes ‚Natura 2000‘ aus.

Der B-Plan wird daher nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Die Änderungssatzung tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### Vorgaben übergeordneter Planungen:

#### Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben. Die Planänderung dient der verbesserten Nutzung erschlossener Baugrundstücke. Nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP) sollen vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen eingeräumt werden. Die Planänderung entspricht insoweit den Zielen der Raumordnung.

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des FNP der Gemeinde Kritzmow.

## 2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

### Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 01 bleibt von der 2. Änderung unberührt.

Die Planänderung betrifft den jeweils rückwärtigen Teil der Baugrundstücke Satower Straße 50 bis 54 in Kritzmow.

Die Grundstücke weisen hier zzt. eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe auf. Sie sind straßenseitig jeweils mit einem Wohnhaus bebaut; in den rückwärtigen Grundstücksbereichen weisen sie eine heterogene Bebauung mit gewerblichen Nutzungen und Nebengebäuden auf. Das Grundstück Satower Straße 54 ist straßenseitig mit einem Wohnhaus bebaut; der rückwärtige Bereich ist als Betriebshof eines Baubetriebes genutzt. Auf dem Grundstück Satower Straße 53 befindet sich ein Wohnhaus und im rückwärtigen Bereich eine Kfz-Werkstatt und ein Kosmetikstudio. Die Grundstücke Satower Straße 52 und 50 dienen dem Wohnen. Das Grundstück Satower Straße 51 ist mit einem Wohnhaus bebaut; im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein Reinigungsunternehmen ansässig.

Der Änderungsbereich grenzt im Nordwesten an die Satower Straße, über die die Grundstücke jeweils mit Einzelzufahrten verkehrlich erschlossen sind. Nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich die Wohnanlage „Blaues Wunder“. Im Südosten grenzen ein ca. 2,5 m hoher Wall mit geschlossenem Gehölzbewuchs und anschließend die dichte Reihenhausbebauung am Schlüsselblumenweg an den Änderungsbereich. Im Südwesten verläuft ein Entwässerungsgraben, der hier die Gemeindegrenze zu Stäbelow bildet und der in Höhe der Satower Straße in das Vorflutgewässer 2LV4-R/4 des WBV Warnow-Beke übergeht.



Abb. 1: Luftbild 11/2015, [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

### **3. Grundzüge der Planung**

Es ist eine bauliche Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO für eine offene, zweigeschossige Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese planerischen Grundzüge werden von der 2. Änderung nicht berührt. Die Verlagerung einer Baugrenze aufgrund der 2. Änderung hat ebenfalls keine Auswirkungen auf das planerische Grundkonzept des Bebauungsplans.

### **4. Bauliche und sonstige Nutzung**

Die Festsetzungen über die Art und über das Maß der zulässigen Grundstücksnutzungen sowie über die Bauweise bleiben unverändert. Die diesbezüglichen Festsetzungen des B-Plans vom 04.02.1993 / 02.09.1993 gelten fort.

Im straßenabgewandten Bereich der Grundstücke Satower Straße 50 – 54 werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Die rückwärtige Baugrenze (§ 23 BauNVO) wird dazu um 11 m in südwestliche Richtung verlagert und bildet nunmehr eine Flucht mit der rückwärtigen Baugrenze auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 7/13.

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhölse, Eingangstreppen etc.).

Die Planänderung ist damit ausschließlich auf eine veränderte Anordnung von Bauungen auf den betroffenen Grundstücken gerichtet. Sie hat weder Auswirkungen auf die Art der zulässigen Nutzung noch auf die Intensität einer zulässigen Bebauung. Die Prüfung zur Ermittlung des erforderlichen Abwägungsmaterials (§ 2 (3) BauGB) ergab insoweit, dass eine Abstimmung nach § 2 (2) BauGB entbehrlich ist, weil die Reichweite möglicher Auswirkungen der Planänderung allein auf die Nachbargrundstücke beschränkt ist und die kommunale Planungshoheit anderer Gemeinden nicht berührt wird.

Mit der neu festgesetzten Baugrenze wird zu den angrenzenden Wohngebäuden am Schlüsselblumenweg ein Abstand von 35 m gewahrt. Nachbarrechtliche Schutzinteressen bezüglich der Vermeidung unzumutbarer Störungen sind damit auch unter Berücksichtigung der Trennwirkung durch den bepflanzten Wall ausreichend beachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das B-Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 (1) ZollVG) und insoweit dem Hauptzollamt gem. § 14 (2) ZollVG ein Betretungsrecht sowie weitere grundstücksbezogene Rechte eingeräumt sind.

### **5. Erschließung des Plangebietes**

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Baugebietes bleibt von der 2. Änderung des B-Plans unberührt.

### **6. Grünordnung, Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB), Artenschutz**

#### Grünordnung:

Die 2. Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf die fortbestehenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans vom 04.02.1993 / 02.09.1993.

#### Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

#### Artenschutzrecht:

Die Planänderungen sind grundsätzlich nicht geeignet, Gefährdungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auszulösen oder deren Lebensformen im Plangebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Hinzuweisen ist jedoch auf den nach § 39 (5) BNatSchG festgelegten Verbotszeitraum von März bis September für das Abschneiden / Roden von Gehölzen.

Darüber hinaus ist im Falle des Abbruch von Gebäuden eine Untersuchung auf einen Besatz mit gebäudebewohnenden geschützten Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) zu empfehlen, um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Störungs- und Tötungsverbote (§ 44 (1) BNatSchG) sicher auszuschließen.