

Beschluss

VO/BV/60-0936/2017

Status: öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-4 "Erweiterung Schäferwiese" (Grünausgleich Finkenweg), Aufstellungsbeschluss	
Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Herr Drews	Erstellungsdatum: 26.06.2017

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
07.06.2017 Kritzmow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
18.07.2017	Gemeindevertretung Kritzmow		

Beschlussvorschlag:

- Die Gemeindevertretung beschließt, den B-Plan Nr. 5-4 „Erweiterung Schäferwiese“ zu ändern. Der Änderungsbereich betrifft den feldseitigen Bereich der Wohngrundstücke Finkenweg 3 – 13 in Kritzmow (Gemarkung Kritzmow, Flur 2, Flurst. 86/15, /19, 28/5, /8 - /14, 27/10, /42 - /48). Die Planänderung dient der Aufgabe bestehender Anpflanzgebote auf den feldseitig orientierten privaten Grünflächen und der Neufestsetzung einer 7,5 m breiten öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzgeboten für Sträucher auf der anschließenden Ackerfläche.
- Der B-Plan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.
- Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, sobald die Tragung der Planungskosten vertraglich gesichert ist.

Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

TOP:

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> laut Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____
 Nein-Stimmen: _____
 Stimmenenthaltungen: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Im feldseitigen Bereich der Wohngrundstücke Finkenweg 3 – 13 ist eine 7,5 bis 10 m breite private Grünfläche mit Anpflanzgeboten festgesetzt. Diese Fläche übernimmt Ausgleichsfunktionen; eine bauliche Nutzung (auch mit Nebenanlagen) ist hier zzt. unzulässig. Die Ausgleichsfunktion hat der Erschließungsträger entsprechend Erschließungsvertrag im Grundbuch der betroffenen Grundstücke zugunsten der Gemeinde Kritzmow gesichert. Eine zwangsweise Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist insoweit möglich.

Einzelne der betroffenen Grundstückskäufer verweigern gleichwohl die Umsetzung und Duldung der festgesetzten Anpflanzungen. Vereinzelt wurden innerhalb der Grünflächen baurechtswidrig Gebäude und Anlagen errichtet. Die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen behindern die ordnungsgemäße Abnahme der Erschließungslangen. Gleichzeitig ist auch im Privatverkehr der Vollzug der abgeschlossenen Kaufverträge aus diesem Grund nicht möglich; private Baufinanzierungen können nicht ordnungsgemäß abgewickelt werden.

Zur Erhaltung des sozialen Friedens in der Gemeinde und zur Vermeidung eines dauerhaften Streits über den Erhaltungszustand der Anpflanzungen soll auf eine Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Privatflächen verzichtet werden. Mit dem Erschließungsträger wurde dazu ersatzweise ein für die Gemeinde kostenneutrales Maßnahmenkonzept abgestimmt. Danach soll nunmehr ein 7,5 m breiter, öffentlicher Pflanzstreifen auf der angrenzenden Ackerfläche durch den Erschließungsträger hergestellt werden. Die Pflanzbindung auf den betroffenen privaten Grünflächen soll im Gegenzug aufgehoben werden. Der Erschließungsträger hat sich den Zugriff auf die erforderliche Ackerfläche gesichert, so dass die Umsetzung der Ersatzpflanzungen und eine anschließende (kostenfreie) Übertragung der Fläche an die Gemeinde ohne Beschränkungen möglich sind. Der Erschließungsvertrag ist entsprechend anzupassen.

Die Verfahrensweise ist mit dem Landkreis Rostock (Planungsamt, Naturschutzbehörde) abgestimmt und stößt dort nicht auf Bedenken. Die planerischen Grundzüge des B-Plans Nr. 5-4 sind von der Verschiebung des Pflanzstreifens um ca. 7.5 m nicht berührt; der B-Plan kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden – die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt dabei in einem einzigen Durchgang und kann auf die unmittelbar von den Änderungen Betroffenen beschränkt werden.

Der Erschließungsträger hat seine Bereitschaft erklärt, die mit der Planänderung entstehenden Kosten zu tragen. Über die Tragung der Planungskosten wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

(X) Keine, die Kosten werden vom Investor getragen

Einvernehmen erteilt
Bürgermeister
Herr Kaiser

fachliche Richtigkeit
Fachbereichsleiter Bauverwaltung
Herr Breitrück

haushaltsrechtliche Richtigkeit
Fachdienstleiterin Finanzverwaltung
Frau Dr. Simon

Anlagen

Änderungsbereich der 1. Änderung

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Abgeordnete weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....
Bürgermeister

.....
stellv. Bürgermeister