



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-4

der Gemeinde Kritzow

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet

„Erweiterung Schäferwiese“

in Kritzow, betreffend die Wohngrundstücke Finkenweg 3 – 13

Kritzow,

L. Kaiser, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: _____
ausgefertigt am: _____

Inhalt	Seite
1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen.....	2
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen.....	2
3. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	3
4. Maßnahmen zur Durchführung der Planung.....	3

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Der B-Plan Nr. 05-4 ist seit dem 26.09.2013 rechtswirksam. Die Erschließung und Bebauung ist weitestgehend erfolgt. Für eine abschließende Durchführung des B-Plans soll mit dieser Planänderung eine veränderte Umsetzung erforderlicher Grünausgleichspflichten geregelt werden.

Die Feldseite der Wohngrundstücke Finkenweg 3 – 13 ist auf einer Breite von 7,5 bis 10 m als private Grünfläche mit Anpflanzgeboten festgesetzt und in diese Qualität wesentlicher Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes des B-Plans. Die Anpflanzungen sind im Grundbuch der betroffenen Grundstücke zugunsten der Gemeinde Kritzmow gesichert.

Die Umsetzung und Duldung der festgesetzten Anpflanzungen wird von einigen Grundstückskäufern abgelehnt. Vereinzelt wurden innerhalb der Grünflächen baurechtswidrig Gebäude und Anlagen errichtet. Die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Erschließungsvertrages und behindern die ordnungsgemäße Abnahme der Erschließungslängen durch die Gemeinde. Gleichzeitig ist auch im Privatverkehr der Vollzug der abgeschlossenen Kaufverträge aus diesem Grund nicht möglich; private Baufinanzierungen können nicht ordnungsgemäß abgewickelt werden.

Zur Vermeidung von Härten und eines dauerhaften Streits über den Erhaltungszustand der Anpflanzungen verzichtet die Gemeinde auf eine Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Privatflächen. Als Ersatz wird ein für die Gemeinde kostenneutrales Maßnahmenkonzept vorgesehen. Dazu soll nunmehr ein 7,5 m breiter, öffentlicher Pflanzstreifen auf der angrenzenden Ackerfläche durch den Erschließungsträger hergestellt werden und die Pflanzbindung auf den betroffenen privaten Grünflächen 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 wird entsprechend angepasst.

Rechtsgrundlagen:

Die 1. 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 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Inhalt der Planänderung berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder anderer übergeordneter Planungen. Die planerischen Grundzüge des B-Plans Nr. 5-4 sind von der Verschiebung des Pflanzstreifens um ca. 7,5 m ebenfalls nicht berührt; der B-Plan wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte dabei in einem einzigen Durchgang und wurde auf die unmittelbar von den Änderungen Betroffenen beschränkt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5-4 wird mit der Planänderung um 7,5 m bzw. um eine Fläche von 1.988 m² in südöstliche Richtung ausgedehnt. Die Erweiterungsfläche ist zzt. Ackerland und wurde durch den Erschließungsträger für die o.g. Umsetzungsziele erworben. Die betroffenen Flächen am rückwärtigen Rand der Baugrundstücke Finkenweg 3 – 13 sind überwiegend als Rasenflächen ohne die ursprünglich festgesetzten Bepflanzungen angelegt.

Im Hinblick auf die geplante Grünflächennutzung und die Anlage eines wassergebundenen Weges bestehen auf den Erweiterungsflächen keine Nutzungsbeschränkungen.

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

Die Planänderung berührt ausschließlich grünordnerische Inhalte.

Mit der Festsetzung einer insgesamt 1.988 m² großen öffentlichen Grünfläche wird das übergeordnete Freiraumkonzept der Gemeinde umgesetzt und die bisher auf den privaten Flächen geplante Ortsrandbegrünung durch Anlage eines öffentlichen Freiflächenkorridors am Übergang zur Ackerfläche ersetzt. Auf den privaten Grundstücken werden die Anpflanzgebote in diesem Zusammenhang aufgegeben; die Festsetzung dieser Flächen als private Grünflächen wird unter veränderter Zweckbestimmung als Hausgartenflächen (ohne Anpflanzgebot) beibehalten.

Neben der zusätzlichen Grünflächenfestsetzung werden die auf der Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen mit der Planänderung annähernd flächengleich ersetzt. Damit kann ohne besonderen Nachweis unverändert von einer ausgeglichenen Bilanz i.S.v. § 1a (3) BauGB ausgegangen werden.

Im Änderungsverfahren von der Naturschutzbehörde vorgehaltene Differenzen zwischen der ursprünglichen Größe der Ausgleichsfläche mit Anpflanzungen und der neu festgesetzten Anpflanzfläche (Differenz ca. 1 %) und eine mit der Festsetzung einer privaten Hausgartennutzung auf den bisher als private Grünfläche ‚Gehölzpflanzung‘ geringfügig höhere Nutzungsintensität sind ihrem Umfang nach als geringfügig zu beurteilen. Sie erreichen nicht die in § 1a (3) BauGB oder in § 14 (1) BNatSchG vorgesehene Erheblichkeitsschwelle und bedürfen deshalb keiner ergänzenden Betrachtung über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.

4. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Das bisherige Umsetzungsmanagement zur Umsetzung und Sicherung des Grünausgleichs wird Anpassung des bestehenden Erschließungsvertrages wie folgt geändert:

1. Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Herstellung/Anwuchspflege der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Verbindungsgrün“ einschließlich der kostenfreien Übertragung an die Gemeinde nach Abnahme
2. Freigabe der Gemeinde zur Löschung der bestehenden Grunddienstbarkeiten auf den Flurstücken 27/42, 27/43, 27/45 – 48 und 28/8 – 10, 28/12 – 14 und Verzicht auf ordnungsrechtliche Durchsetzung der bisher festgesetzten Anpflanzgebote.