

Status: öffentlich

B-Plan Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll,,, Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Herr Drews	Erstellungsdatum: 09.04.2019

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:
Datum der Sitzung	Gremium	
21.03.2019 Kritzmow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	
26.03.2019	Hauptausschuss Kritzmow	
15.05.2019	Gemeindevertretung Kritzmow	

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf vom 10.03.2016 und zum überarbeiteten Entwurf vom 28.09.2018 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden geprüft und gemäß Anlage 1 berücksichtigt.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 21 für das Gebiet „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll“ in Kritzmow nordwestlich des NETTO-Marktes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zu der Satzung über den Bebauungsplans Nr. 21 wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Satzung über den Bebauungsplans Nr. 21 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

Beratungsergebnis:**Gremium:****Sitzung am:****TOP:** Einstimmig laut Beschlussvorschlag mit Stimmenmehrheit Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Der Planentwurf durchlief die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04, 05/2016). Die Planung wurde auf Veranlassung der ablehnenden Stellungnahme der HRO vom 19.05.2016 einstweilig zurückgestellt und soll nunmehr abgeschlossen werden. Wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der für die Planung maßgebliche Sach- und Rechtslage (Baugesetzbuch 2017, der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens (Kapitel Wohnentwicklung) und dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (Kapitel 3.1.2, Z (3)) erfolgte am 04.10.2018 eine erneute Beteiligung der hiervon maßgeblich berührten Behörden sowie der Hansestadt Rostock.

Die Bürger haben sich zu dem Planentwurf nicht geäußert.

Seitens der Behörden wurden im Wesentlichen eine unzureichende Löschwasserversorgung und eine das Plangebiet querende alte Vorflutleitung als Probleme aufgeworfen und ergänzende Regelungen zum Artenschutz gefordert. Zu allen Aspekten enthalten die Planunterlagen Problemlösungen:

Die Leistungsfähigkeit des örtlichen Hydrantensystems ist nur für die festgesetzte Mindestbauhöhe (3 Geschosse) ausreichend. Bei Ausschöpfung der zugelassenen Maximalhöhe (4 Geschosse) ist ergänzend eine private 96m³-Zisterne erforderlich, deren Herstellung durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgesichert werden muss.

Ein ehemaliger Vorfluter (DN 400 B) quert das Baugrundstück zwischen den beiden mittleren Baufenstern. Die Trasse wurde einstweilen anhand bestehender Schächte beidseitig des Plangrundstücks ermittelt; im Zusammenhang mit der Vorhabenplanung muss der Bauherr dann eine vermessungstechnische Feststellung veranlassen. Nach Änderung/Teileinzug des Vorflutgewässers 2/2R ist die verbleibende Anfangshaltung in die Zuständigkeit der Gemeinde gefallen. Bis zur Feststellung ggf. noch angeschlossener Einleiter soll die Leitung einstweilen fortbestehen. Dafür sichert sich die Gemeinde im Plan und ergänzend durch den Städtebaulichen Vertrag, einen ausreichenden Schutzkorridor von 8m Breite.

Zum Artenschutz wurden zusätzliche Textfestsetzungen zur Vermeidung von Verbotshandlungen (baubedingte Tötung/Störung von Amphibien und Brutvögeln) aufgenommen (TF 4.2, 4.3)

Die Planung wurde entsprechend Pkt. 3.1.2 (3) RREP mit den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums abgestimmt. Von den 20 beteiligten Gemeinden haben 17 der Planung zugestimmt; 2 Gemeinden äußerten sich nicht zu der Planung. Die HRO regte eine Zurückstellung der Planung an, weil sie sich in ihren Belangen erheblich beeinträchtigt sieht; sie verweist dabei auf Ziele der Raumordnung, die ihr die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zuweisen.

In dem Entscheidungsvorschlag N5 (vergleiche Anlage 1) wird begründet empfohlen, der angeregten Aufgabe der Planung nicht zu folgen und auch der vorgeschlagenen Vereinbarung von Kompensationsleistungen nicht beizutreten.

Dieser Entscheidungsvorschlag wurde der Rechtsanwaltskanzlei Dirk Wolter zur Beurteilung übergeben und in einer gemeinsamen Beratung mit der Gemeinde erörtert. Das Ergebnis dieser Erörterung ist diesem Beschluss als Anlage 4 zugefügt.

Die in der Erörterung dargestellten Risiken müssen durch die Gemeinde bei diesem Satzungsbeschluss zurückgestellt werden.

Deshalb erscheint es notwendig, dem Planungsziel des Seniorenwohnens durch einen Städtebaulichen Vertrag ein zusätzliches Gewicht zu verleihen und über die baulichen Vorgaben des B-Plans hinaus den Vorhabenträger mit einer angemessenen Belegungsverpflichtung zugunsten von Senioren vertraglich zu verpflichten.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, der Investor hat die Planungskosten übernommen.

Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes

Ja, abweichend vom Haushaltsplan

(siehe Anlage „Zustimmung zu einer über- /außerplanmäßigen Auszahlung/Aufwendung“ bzw. verbale Erläuterung)

Ja, erstmals in Folgejahren

Einvernehmen erteilt
Bürgermeister
Herr Kaiser

fachliche Richtigkeit
Fachbereichsleiter Bauverwaltung
Herr Breitrück

haushaltsrechtliche Richtigkeit
Fachdienstleiterin Finanzverwaltung
Frau Dr. Simon

Anlagen

1. Abwägung
2. Satzung
3. Begründung
4. Ergebnis der Erörterung

Bemerkung:

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

.....
Bürgermeister

.....
stellv. Bürgermeister