

Betr.: Gem. Kritzmow, B-Plan Nr. 21 (Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018)

Übersicht zur

-Abstimmung mit der HRO gem. § 2 (2) BauGB / Z 3.1.2 (3) RREP

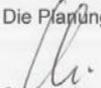
-Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 4 (2) BauGB

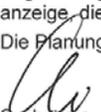
Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
1.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Erich-Schlesinger-Straße 35, 18059 Rostock poststelle@aflrr.mv-regierung.de	25.04.16 04.10.18	1, @ 1, @	19.05.16 16.10.18	-Zurückstellung von Bedenken -Anrechnung auf WE-Kontingente 2016-20 -mit Erfordernissen der Raumordnung vereinbar <i>vollständig berücks.</i>
N5	Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister 18050 Rostock	21.04.16 04.10.18	1 1	19.05.16 05.11.18	Bedenken wg. Wohnbauentwicklung und Zentralortesystem (LEP Z 3.2(1) und RREP Z 4.1(2)) Beeinträchtigung als Oberzentrum - LEP Z 3.2(3), RREP G 4.1(1) Kompensation als Interessenausgleich <i>teilweise berücks.</i>
4.	Hauptzollamt Stralsund PF 2264 18409 Stralsund poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de	25.04.16	@	19.05.16	Lage im grenznahen Raum <i>vollständig berücks.</i>
5.	Landesamt f. innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen PF 02 01 34 19018 Schwerin raumbezug@laiv-mv.de	25.04.16	@	25.04.16	-
7.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege Domhof 4/5 19055 Schwerin poststelle@kulturerbe-mv.de	25.04.16	@	08.06.16	- Bodendenkmale berührt <i>vollständig berücks.</i>
9	LUNG Mecklenburg-Vorpommern Goldberger Str. 12 18273 Güstrow poststelle@lung.mv-regierung.de	25.04.16	@	-	-
10	StALU Mittleres Mecklenburg E.-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock poststelle@stalumm.mv-regierung.de	25.04.16	2, @	24.05.16	-
11.	AfAtS Rostock -Gewerbeaufsicht- PF161263 18025 Rostock poststelle.arbsch.hro@lagus.mv-regierung.de	25.04.16	@	17.05.16	Allg. Hinweise <i>vollständig berücks.</i>

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
13.	Landesamt f. Brand- und Katastrophenschutz Graf – York – Str. 6 19061 Schwerin abteilung3@ljbk-mv.de	25.04.16	@	13.05.16	Allg. Hinweise <i>vollständig berücks.</i>
15.	Polizeiinspektion Güstrow Schwaaner Str. 24 18273 Güstrow sbe-verkehr-pi.guestrow@polmv.de	25.04.16	@	25.04.16	-
16.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung Am Wall 3 – 5 18273 Güstrow info@lkros.de	25.04.16 04.10.18	4, @ 4, @	19.05.16 01.11.18 07.11.18	-Entwicklungsgebot aus FNP (MI) -einfacher B-Plan (§ 30 (3) BauGB -Vorflut 2/2R quert das Plangebiet -verkehrl. Hinweise -veraltetes Höhenbezugssystem -Bereitstellungsflächen Müllentsorgung -zuläss. Geschoszahl/Löschwasserversorgung - Rettungsgereäteausstattung FFW Kritzmow - Sichtdreiecke / Hecken -Artenschutz -Wurzelschutz f. benachbarte Anpflanzungen <i>teilweise berücks.</i>
17.3	WBV „Hellbach – Converter Niederung“ Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin wbv-kroepelin@wbv-mv.de	25.04.16 04.10.18	@ @	18.05.16 01.11.18	- Verlängerung d. Gewässers Nr. 2/2R quert Plangebiet: Sicherung/Rückbau <i>vollständig berücks.</i>
18.1	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock post@wwav.de	25.04.16 04.10.18	1, @ @	24.05.16 29.10.18	- Hinweis: neuer Erfüllungsgehilfe Nordwasser GmbH <i>vollständig berücks.</i>
18.2	Eurawasser Nord GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock info@eurawasser.de Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock info@eurawasser.de	25.04.16	1, @	17.05.16 17.10.18	- Löschwasser bis 48m³/h vorhanden - Berichtigung Planunterlagen (Eurawasser/Nordwasser) <i>vollständig berücks.</i>

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
20.	E.DIS AG Regionalbereich Nord-Mecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow karl-heinz.schurr@e-dis.de	25.04.16	1 @	23.05.16	Hinweise für Anschlussantrag (Bauherr) <i>vollständig berücks.</i>
22.	Stadtwerte Rostock AG PF 15 11 33 18063 Rostock unternehmen@swrag.de	25.04.16	1 @	11.05.16	Korrektur Begründungstext <i>vollständig berücks.</i>
24.1	Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden michael.hoehn@telekom.de	25.04.16	@	25.04.16	-
24.3	Telefónica Germany O ₂ GmbH & Co. OHG Georg-Brauchle-Ring 23-25 80992 München harald.geywitz@telefonica.com	25.04.16	@		
28.	rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow info@rebus.de	25.04.16	@		
29.	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock info@rostock.ihk.de	25.04.16	@		
30.	Handwerkskammer zu Rostock PSF 101204 18002 Rostock info@hwk-omv.de	25.04.16	@		
31	Amt Warnow West	20.05.16		16.06.16	- Abfallsatzung, - GRZ / Baudichte - Höhenbezug - ergänzende Planunterlagen - Löschwasser <i>teilweise berücks.</i>

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung	19.05.2016, 16.10.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Erfordernisse der Raumordnung</p> <p>Für die angezeigte Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde Kritzmow ist dem Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Rostock zugeordnet und liegt auf der Siedlungsachse Rostock – Satow. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP weist für die Gemeinde und darüber hinaus einen Landwirtschaftsraum (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.4 (1)) aus.</p> <p>Als Ziele der Raumordnung sind die RREP-Programmsätze Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, Z 3.1.2 (1), Stadt-Umland-Raum Rostock, und Z 3.1.2 (3), Wohnbauflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum, zu beachten. Als Grundsätze der Raumordnung sind der LEP-Programmsatz G 4.1 (7), Anbindung an bebaute Ortstagen, sowie der RREP-Programmsatz G 4.1 (4), Siedlungsachsen, zu berücksichtigen.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Gemäß RREP MM/R ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig (Programmsatz Z 4.1 (2)), wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (Programmsatz Z 4.1 (3)).</p> <p>Die Gemeinde Kritzmow zählt zu den drei entsprechend SUR-Entwicklungsrahmen privilegierten Standorten, an denen neben der vorrangigen Sicherung der Entwicklung in der Kernstadt Rostock sowie der Eigenentwicklung in den Umlandgemeinden über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen ausgewiesen werden können (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, Kapitel II.A1 Wohnentwicklung, Leitlinie 1). Von dieser Möglichkeit hat Kritzmow in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund einer starken Wohnbaulandnachfrage und großen Zuzugsinteresses sowie der Tatsache, dass die Hansestadt Rostock darauf bislang nicht entsprechend reagieren konnte, umfangreich Gebrauch gemacht.</p> <p>Mit der sich auch in der Gemeinde Kritzmow deutlich abzeichnenden Verschiebung der Altersstruktur wächst der Bedarf an altersgerechtem Wohnen und wohnortnaher sozialer Betreuung. Die vorliegende Planung soll einen Beitrag zum Abbau des in diesem Segment bestehenden gemeindlichen Angebotsdefizits leisten und Folgewohnraum für Senioren aus dem Gemeindegebiet zur Verfügung stellen, die bislang zum Umzug in andere Gemeinden gezwungen waren.</p> <p>Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall raumordnerische Bedenken hinsichtlich der Eigenbedarfsregelung zurückgestellt werden können und eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt wird. Für eine Ausnahme sprechen im Wesentlichen die folgenden Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es besteht Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (s. Leitlinie 1, Standorte für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung). Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Kritzmow auch bei der anstehenden Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens ein überörtlich bedeutsamer Wohnstandort im SUR bleiben wird. - Die vorliegenden Planungsabsichten lassen erkennen, dass die Gemeinde auf die zukünftig im Rahmen des demografischen Wandels zu bewältigenden Aufgaben durch altersgerechte Wohnungsangebote reagieren will. <p>Der Gemeindehauptort ist aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung (Nahversorgungszentrum, Sparkasse, Arzt-, Zahnarzt- und Physiotherapiepraxen, Apotheke, Post-Shop, ÖPNV) grundsätzlich für solche Einrichtungen geeignet.</p>		<p>Die Planung dient mind. zu 50 % der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde, insoweit hier Seniorenwohnungen geplant werden. Nach den Grundsätzen einer gerechten planerischen Abwägung und den dabei u.a. zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft ist es darüber hinaus unabweisbar, auch einen Anteil Wohnraum ohne Zweckbindung zuzulassen, der angesichts der zurückliegenden Wohnungsbauentwicklung als Überschreitung des Eigenbedarfs i.S. des Regionalplans (RREP 4.1 (2): 3% WE-Zuwachs) zu qualifizieren und nur im Wege der interkommunalen Abstimmung gem. RREP 3.1.2(3) zulassungsfähig ist.</p> <p>Mit der Textfestsetzung Nr. 3.2 werden bauliche Anforderungen rechtsverbindlich vorgegeben, die die Erreichung des Ziels „Seniorenwohnraum“ sichern (mind. 50% der Geschossflächen seniorengerecht). Durch Städtebaul. Vertrag gewährleistet die Gemeinde zusätzlich, dass diese Wohnungen tatsächlich durch Senioren belegt werden müssen.</p> <p>Da die Gemeinde nicht beabsichtigt bzw. auch finanziell und organisatorisch nicht in der Lage ist, den im Gemeindegebiet erforderlichen Seniorenwohnraum in eigener Wirtschaftstätigkeit zu verwirklichen, bedient sie sich hierzu der Initiative Privater. Dies setzt voraus, dass die dem privaten Partner auferlegten Lasten nach den Gesamtumständen angemessen und verhältnismäßig sind. Denn der Eigentümer des hier überplanten Grundstücks kann grundsätzlich einen Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO geltend machen, wenn Inhalt und Schranken seines Grundeigentums durch einen Bebauungsplan bestimmt werden. Durch Beschl. des BVerwG v. 17.12.92 (4 N 2.91) ist klargestellt, dass dies insbesondere auch für eine Nutzungsbeschränkung durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB gilt, die eine aus der Sicht des Eigentümers günstigere Nutzung des Grundstücks verhindert. Das Gebot der Angemessenheit erfordert deshalb die Zulassung von „freiem“ Wohnraum, um das Ziel „Seniorenwohnen“ verwirklichen zu können. Die Überschreitung der landesplanerischen 3%-Klausel ist deshalb unvermeidbar, um den Eigenbedarf an Seniorenwohnraum decken zu können.</p> <p>Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung ergibt sich dabei insbesondere bereits aus dem SUR-Entwicklungsrahmen 2011, wonach Kritzmow für eine Überschreitung des gem. 4.1 (2) RREP festgelegten 3% - Rahmens grundsätzlich in Frage kam. Entsprechend § 2 (2) BauGB und Z 3.1.2 (3) des RREP hatte die Gemeinde Kritzmow sich dazu im Jahre 2016 mit den unmittelbaren Nachbargemeinden und mit den sonstigen zum SUR Rostock gehörenden Gemeinden zu der Überschreitung des 3%-Kontingentes durch den B-Plan Nr. 21 abgestimmt. Von den 20 beteiligten Gemeinden haben 17 Gemeinden der Planung zugestimmt. 2 Gemeinden äußerten sich nicht zu der Planung. Die Hansestadt Rostock stimmte mit Verweis auf beeinträchtigte eigene Belange nicht zu (SN v. 19.05.2016), ohne jedoch diese Belange nachvollziehbar zu konkretisieren; sie empfahl eine Zurückstellung der Planung bis zum Abschluss einer Neuabstimmung der Eigenbedarfsregelung. Die Gemeinde Kritzmow ist der angeregten zeitweiligen Zurückstellung der Planung mit 2,5 Jahren umfassend nachgekommen. Sie hat seither von weiteren Wohnbauplanungen Abstand genommen und insbesondere die beabsichtigten Planungen für den Bedarf von Senioren trotz der sich zuspitzenden Bedarfsentwicklung für Seniorenwohnraum (sh. Planbegründung) zurückgestellt, um damit den übergeordneten Entscheidungsprozessen den erforderlichen Raum zu geben. Die Gemeinde verzögerte damit ihre aus § 1 (3) BauGB erwachsende eigene Planungspflicht und ließ eine weitere Verschärfung des wohnungspolitischen und sozialen Entwicklungsproblems</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung		
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>- Die vorliegenden Planungsabsichten lassen erkennen, dass die Gemeinde auf die zukünftig im Rahmen des demografischen Wandels zu bewältigenden Aufgaben durch altersgerechte Wohnungsangebote reagieren will.</p> <p>Der Gemeindehauptort ist aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung (Nahversorgungszentrum, Sparkasse, Arzt-, Zahnarzt- und Physiotherapiepraxen, Apotheke, Post-Shop, ÖPNV) grundsätzlich für solche Einrichtungen geeignet.</p> <p>- Der Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen entspricht dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“, Programmsatz Z 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms.</p> <p>Die mit der vorliegenden Planung in Aussicht genommenen Wohneinheiten werden auf die im Rahmen einer Neuregelung der Wohnflächenentwicklung bei der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens für den Zeitraum 2016 bis 2020 noch zu verteilenden Entwicklungskontingente anzurechnen sein.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. <u>2_054/16</u> erfasst.</p> <p> Schädle Amtsleiter</p> <p>nachrichtlich: - Landkreis Rostock Amt 61 Postfach 14 55 18264 Güstrow</p> <p>- Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p>		<p>zu, indem der in der Planbegründung dokumentierte Wohnbedarf für Senioren bisher nicht gedeckt werden konnte.</p> <p>Demgegenüber wurde eine bereits in der Beratung vom 20.03.2014 beim Amt für Raumordnung mit dem Landkreis und der HRO zeitnah in Aussicht gestellte Rostocker Wohnbedarfsanalyse als Entscheidungsgrundlage für eine Neujustierung der Wohnbauentwicklung im gesamten SUR von der HRO letztlich erst 02/2017 (empirica) vorgelegt und auf dem 5. SUR-Forum 07/2017 in die SUR-Abstimmungsberatungen eingeführt. Zudem ist weder aus dem für das Oberzentrum bis 2035 prognostizierten Bevölkerungszuwachs von ca. 25.000 EW (HRO, 2016) noch aus dem daraus abgeleiteten Wohnungsbedarf von zusätzlichen 27.000 WE (empirica, 2017) erkennbar, dass die mit dem B-Plan Nr. 21 geplanten 48 WE gegenüber dem Rostocker WE-Bedarf entwicklungsrelevant sein könnten.</p> <p>Inzwischen liegt der fortgeschriebene SUR-Entwicklungsrahmen 2018 vor, der für die Gemeinde Kritzmow für den Zeitraum 2017 – 2025 ein Entwicklungskontingent von 117 WE eröffnet. Der B-Plan Nr. 21 ordnet sich ohne weiteres in dieses Kontingent ein. Mit Ausnahme der HRO haben alle SUR-Gemeinden dieser Regelung zugestimmt. Dem (zzt. noch beachtlichen) interkommunalen Abstimmungsgebot (RREP Z 3.1.2 (3)) wird insoweit genügt. Die HRO trat dem neuen SUR-ER nur unter dem Vorbehalt eines interkommunalen Interessenausgleichs oder einer Neufassung von § 16 FAG M-V bei.</p> <p>Desweiteren wurde inzwischen ein Verfahren zur Fortschreibung des RREP – Kapitels 3.1.2 (Stadt-Umland-Raum) angestoßen, das für den SUR auf eine Nichtanwendung der 3%-Vorgabe und auf eine über den Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland abzielt sowie die Streichung des bisher bestehenden landesplan. Vorbehalts zusätzlicher interkommunaler Abstimmungen vorsieht. Das Beteiligungsverfahren zum Fortschreibungsentwurf v. 06/2018 wurde am 03.09.2019 abgeschlossen.</p> <p>Auch unter diesen neu justierten landesplanerischen Rahmenbedingungen hält die HRO an der Forderung eines Interessenausgleichs in Form von Kompensationsleistungen der Gemeinde Kritzmow fest (SN v. 05.11.2018). Dies ist nach Auffassung der Gemeinde Kritzmow unzulässig, weil die Forderung der HRO von sachfremden Erwägungen getragen ist, die für die Sicherung der Ziele der Landesplanung und für die gemeindliche Bauleitplanung irrelevant sind. Die in den landesplanerischen Stellungnahmen v. 19.05.2016 und v. 16.10.2018 attestierte Vereinbarkeit des B-Plans Nr. 21 mit den Erfordernissen der Raumordnung macht dies deutlich. Denn die Kompensationsforderung der HRO wird nicht mit der Entstehung möglicher Planungs- und Entwicklungshemmnisse begründet, sondern ist maßgeblich von der rein fiskalischen Erwartung getragen, Leistungen durch die Gemeinde Kritzmow mitfinanzieren zu lassen, die der HRO mit der zentralörtliche Funktionszuweisung eines Oberzentrums vom Land M-V übertragen wurden (LEP, Z 3.2(3)). Die Finanzierung der durch die HRO für den Oberbereich zu erbringenden Leistungen und Infrastrukturen des gehobenen sowie des spezialisierten höheren Bedarfs (übergemeindliche Aufgaben) liegt jedoch nicht in der Kompetenz der Gemeinde Kritzmow. Der aus der oberzentralen Funktion erwachsende erhöhte Finanzbedarf ist vielmehr mit dem Land M-V abzustimmen; er findet seine Würdigung in den entsprechenden Regelungen des FAG M-V.</p> <p>Das von der HRO entwickelte Kompensationsmodell würde letztlich eine „käufliche“ Regional- und Bauleitplanung</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung		
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>hier: Landesplanerische Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karaschensoll“ der Gemeinde Kritzmow, Landkreis Rostock</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (überarbeiteter Entwurf, Stand: 29.06.2016) - Begründung zum B-Plan (überarbeiteter Entwurf, Stand: 29.06.2016/28.09.2018) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage aus 4 Mehrfamilienhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter besonderer Berücksichtigung älterer Menschen durch Weiterentwicklung des Standorts „Am Karaschensoll“ (insgesamt max. 48 WE, mindestens 50% der Geschoßfläche altersgerechtes Wohnen).</p> <p>Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 0,54 ha.</p> <p>Der B-Plan wird von der Gemeinde als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt ist, entwickelt angesehen.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der überarbeitete Entwurf der des Bebauungsplans Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karaschensoll“ der Gemeinde Kritzmow wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karaschensoll“ der Gemeinde Kritzmow ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 19.05.2016 zur Planungsanzeige, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_054/16 erfasst.</p> <p> Schade Amtsleiter</p>		<p>bewirken. Es würde die kommunale Planungshoheit untergraben und wäre nicht mehr durch das gemeinde-nachbarliche Abstimmungsgebot des § 2 (2) BauGB gedeckt. Schlussendlich würde durch das Rostocker Kompensationsmodell das gesamte planungsrechtliche Abstimmungs- und Abwägungsgebot konterkariert.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung sind beachtet.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N5	Hansestadt Rostock	19.05.2016, 05.11.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>mit Schreiben vom 21.04.2016 übergaben Sie mir den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll“ mit der Bitte um Stellungnahme gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beurteilung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung im SUR.</p> <p>Zur Stellungnahme haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf, Stand: 10.03.2016) • Satzung über den Bebauungsplans mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 10.03.2016) <p>Planungsziel: Planungsrechtliche Vorbereitung eines Allgemeinen Wohngebietes unter besonderer Berücksichtigung des Wohnbedarfs für ältere Menschen. Insgesamt sollen 48 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m² innerhalb von vier Baukörpern realisiert werden. Die Größe des Plangebungsbereiches beträgt 0,54 ha.</p> <p>Stellungnahme: Die Hansestadt Rostock wird in ihren Belangen beeinträchtigt und sieht ihre Interessen nicht gewahrt.</p> <p>Begründung: Die Gemeinde Kritzmow wird im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen als geeigneter Standort für eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnflächenentwicklung festgelegt und ist damit, abweichend vom RREP Programmsatz Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, nicht direkt an die Obergrenze einer Flächenentwicklung gebunden, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.</p> <p>Festzustellen ist, dass mit den zurückliegenden Bauleitplänen der Gemeinde Kritzmow (B-Plan Nr. 15 „Pingels Teich“ und B-Plan Nr. 05-4 „Schäferwiese“) bereits ca. 100 Wohneinheiten in verbindliches Planungsrecht überführt wurden. Daneben sind die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Reserveflächenpotenziale in B-Plänen ausgeschöpft und zusätzlich vorhandene Innenentwicklungspotenziale nach § 34 BauGB in Anspruch genommen worden. Damit lässt sich eine Entwicklung von mindestens 7 % der Zahl der Wohneinheiten seit Beginn der Geltungsdauer des RREP ableiten. Die Hansestadt Rostock hatte in Ihren Stellungnahmen zu den (Vor-)Entwürfen o.g. B-Pläne bereits Bedenken hinsichtlich ihrer berührten Interessen und Belange geäußert, unter Berücksichtigung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens und durchgeführten Plangesprächen diese aber zurückgestellt.</p> <p>Mit der vorliegenden Aufstellung des B-Plans Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll“ sollen nunmehr bis zu 48 weitere Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet werden. Dies entspricht einer Zunahme des Wohnungsbestandes um weitere 3,4 Prozent, gemessen am Stichtag 31.12.2009. Durch die vorliegende Planung wird dabei ersichtlich, dass die Gemeinde Kritzmow ihre jüngst zurückliegenden Planungen ausschließlich auf Einwohnergewinne durch überörtlichen Zuzug abgestimmt und den dringlichen Eigenbedarf zur Bereitstellung entsprechenden Wohnraums für die bereits vorhandene Bevölkerung vernachlässigt hat. Die Behebung dieses gemeindeförmigen Missstandes durch einen weiteren Wohnungsbau widerspricht dem RREP Programmsatz Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, und beeinträchtigt die Belange der Hansestadt Rostock als Siedlungsschwerpunkt gemäß LEP Programmsatz 3.2 (1) erheblich.</p> <p>Eine nicht den Zielen der Raumordnung entsprechende Planungsabsicht zur Wohnungsbauentwicklung ist ohne weitere SUR-Abstimmung im Moment nicht zustimmungsfähig. Die Planung geht deutlich über die der Gemeinde zugesprochenen Privilegierung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen hinaus. Die Hansestadt Rostock empfiehlt der Gemeinde Kritzmow deshalb die Planung zurückzustellen, bis der zurzeit unter der Federführung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock laufende Abstimmungsprozess zur Überprüfung der Eigenbedarfsregelung für den Stadt-Umland-Raum Rostock, abgeschlossen ist. Sollte die Gemeinde Kritzmow, entgegen dieser Stellungnahme, weiterhin an der vorliegenden Planung festhalten, behalte ich mir weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vor.</p>		<p>Die zurückgelegte Wohnbauentwicklung der Gemeinde war überwiegend von überörtlichen Zuzugsinteressen getragen, bediente jedoch ebenso auch Neubauabsichten einheimischer Bürger. Ein dringender Eigenbedarf für die Bevölkerungsgruppe der Senioren hatte sich zum Zeitpunkt der angesprochenen zurückliegenden Planverfahren, die in den Jahren 2007 (Planungsziele/ Aufstellungsbeschluss BP 15) bzw. 2008 (Planungsziele/ Aufstellungsbeschluss BP 05-4) eingeleitet und 2012 bzw. 2013 abgeschlossen wurden, noch nicht abgezeichnet. Die Gemeinde Kritzmow arbeitet jedoch bereits seit etwa 2013/14 an der Thematik Seniorenwohnraum; die erforderlichen Vorklärunge (Grundstück, Plankonzept, landesplanerische Vorabstimmung) erreichten erst Mitte/Ende 2015 die Reife für ein formelles Planverfahren. Allerdings hatte auch die Hansestadt Rostock in ihren früheren Stellungnahmen nicht auf eine solche Problemlage hingewiesen, obwohl insbesondere zum B-Plan Nr. 15 eine durchaus intensive inhaltliche Abstimmung und Anpassung erfolgt ist. Der Vorwurf einer Vernachlässigung von Planungspflichten und eines selbst verursachten Missstandes wird insoweit zurückgewiesen.</p> <p>In keinem Falle jedoch stellt eine fortgesetzte „Vernachlässigung“ des Problems einen sachgerechten Lösungsansatz dar. Denn nachdem ein besonderer Bedarf für seniorengerechten Wohnraum nunmehr allseitig erkennbar ist und zunehmend entscheidungsbedürftig wird, wäre es eine Pflichtverletzung, dieses Problem planerisch zu ignorieren. Daß der Nachzug in frei werdende Eigenheime u.U. auch mit einem Einwohnerzuzug verbunden sein kann, ist planerisch nicht steuerbar und insoweit unvermeidbar. Aus den SN v. 19.05.2016 und v. 05.11.2018 geht allerdings auch nicht hervor, inwiefern der Freizug von 48 WE als vsl. Folge des B-Plans Nr. 21 gegenüber dem Rostocker Bedarf von 27.000 WE (empirica, 2017) entwicklungsrelevant sein könnte oder die landesplanerische Funktionszuweisung der HRO als Oberzentrum (LEP Z 3.2 (3)) gefährden könnte. Die in diesem Zusammenhang angeführten Pkte. 3.2 (1) des LEP und 4.1 (1) des RREP stellen dabei keine Ziele der Raumordnung dar, auf die die HRO sich nach § 2 (2) BauGB berufen könnte.</p> <p>Darüber hinaus ist der auf einem möglichen Einwohnerzuzug aufbauende Vorwurf unzutreffend, die Planung widerspreche gegen Ziele der Raumordnung, nämlich gegen die 3%-Klausel (RREP-Programmsatz Z 4.1 (2)). Denn RREP-Programmsatz Z 3.1.2 (3) sieht eine Überschreitungsmöglichkeit mit dem Vorbehalt der interkommunalen Abstimmung vor. Dementsprechend hatte die Gemeinde Kritzmow den Planentwurf im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation interkommunal abgestimmt. Von den 20 beteiligten Gemeinden haben 17 der Planung zugestimmt; 2 Gemeinden äußerten sich nicht zu der Planung. Die HRO empfahl in ihrer SN v. 19.05.2016 eine Zurückstellung der Planung bis zum Abschluss einer Neuabstimmung der Eigenbedarfsregelung. Dem kam die Gemeinde Kritzmow mit einer zeitweiligen Zurückstellung der Planung um ca. 2,5 Jahre umfassend nach. Sie hat seither von weiteren Wohnbauplanungen Abstand genommen und insbesondere die beabsichtigten Planungen für den Bedarf von Senioren trotz der sich zuspitzenden Bedarfsentwicklung für Seniorenwohnraum (sh. Planbegründung) unterbrochen, um damit den übergeordneten Entscheidungsprozessen den erforderlichen Raum zu geben. Die Gemeinde verzögerte damit ihre aus § 1 (3) BauGB erwachsende eigene Planungspflicht und ließ eine weitere Verschärfung des wohnungspolitischen und sozialen Entwicklungsproblems zu, indem der örtliche Wohnbedarf für Senioren bisher nicht gedeckt werden konnte. Den Ausführungen der Planbegründung ist dabei zu entnehmen, dass dieser Bedarf ausschließlich auf der Eigenentwicklung der Gemeinde basiert.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N5	Hansestadt Rostock		
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Zur Prüfung haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Begründung zum B-Plan (überarbeiteter Entwurf, Stand: 28.09.2018) Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 29.06.2016) <p>Planungsziel: Planungsrechtliche Vorbereitung eines Allgemeinen Wohngebietes unter besonderer Berücksichtigung des Wohnbedarfs für ältere Menschen. Insgesamt sollen 48 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m² innerhalb von vier Baukörpern realisiert werden. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,54 ha.</p> <p>Stellungnahme: Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hält an ihrer ursprünglichen Stellungnahme vom 19.05.2016 fest und bekräftigt nochmals die wesentliche Beeinträchtigung ihrer Belange als Oberzentrum und damit als Siedlungsschwerpunkt (LEP Ps. Z 3.2 (3), RREP Ps. G 4.1 (1)). Ich bin bereit, mit Ihnen nach einer Lösung zu suchen, die einen angemessenen Interessensausgleich beinhaltet und unsere gemeinsame Verantwortung für die Regiopole Region Rostock beachtet. Ein solcher Interessensausgleich impliziert dabei eine Kompensation für den übergemeindlichen Bevölkerungszug und die fortlaufende Inanspruchnahme der Infrastruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.</p> <p>Begründung: Wohnentwicklungen im Stadt Umland-Raum-Rostock sind generell auf den RREP Ps. 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, abzustellen. Die festgelegte Eigenbedarfsobergrenze von 3 Prozent soll dabei, bezogen auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes mit Stichtag 31.12.2009, für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status nicht überschritten werden.</p> <p>Entsprechend des vorliegenden Wohnflächenmonitorings des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (vgl. Fortschreibungstext zum Stadt-Umland Entwicklungsrahmen, Anlage 3 zum Protokoll des 6. Stadt-Umland-Forums am 04.12.2017), wurden in den vergangenen Jahren bereits rund 180 neue Wohngrundstücke planungsrechtlich vorbereitet. Dies stellt eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um rund 13 Prozent dar und widerspricht o.g. Programmsatz. Schon in ihren Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen Nr. 15 „Pingels Teich“ und Nr. 05-4 „Schäferwiese“ hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ihre berührten Interessen und Belange geäußert, unter Berücksichtigung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens und durchgeführten Plangesprächen jedoch zurückgestellt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen nunmehr bis zu 48 weitere Wohneinheiten, unter besonderer Berücksichtigung des Wohnbedarfs für ältere Menschen, planungsrechtlich vorbereitet werden. In Summation hätte die Gemeinde Kritzmow damit ihren Wohnungsbestand seit dem Stichtag 31.12.2009 um rund 16 % (228 Wohneinheiten) erhöht. Dies ist eine wesentliche und damit - auch mit Blick auf die weiteren Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock - unverhältnismäßige Überschreitung des Eigenbedarfs. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird durch die vorliegende Planung als Oberzentrum und Regiopole erheblich in ihrer Funktion als Siedlungsschwerpunkt beeinträchtigt (LEP Ps. Z 3.2 (3), RREP Ps. G 4.1 (1)).</p> <p>Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Kritzmow offensichtlich die Planungsfehler der vergangenen Jahre heilen. Die Alterung der Einwohner Kritzmows kommt nicht unerwartet und unvorhersehbar. Trotzdem zielte die gemeindliche Siedlungsentwicklung unzweifelhaft auf übergemeindlichen Bevölkerungszug ab. Angesprochen wurden solvente, junge, hoch qualifizierte und berufstätige Haushalte, welche im nahen Umland von Rostock Wohneigentum bilden wollten. Solche Einwohner zeichnen sich auch durch zivilgesellschaftliches Engagement aus. Solchen überall willkommen geheißenen Einwohnern wurden Grundstücke für ihre (überwiegend selbst genutzten) Eigenheime angeboten. Die berechtigten Belange der alternden Bevölkerung Kritzmows wurden in den Entwicklungsplanungen nicht angemessen berücksichtigt. Senioren im höheren Alter fragen nicht nach Eigenheimen, vielmehr verlassen sie diese. Die so frei werdenden Eigenheime können wiederum durch junge Familien nachgenutzt werden. Die Behebung dieses selbst zu verantwortenden gemeindestrukturellen Missstandes durch weiteren Wohnungsbau kann nicht zu Lasten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der zentralen Orte der Regiopole gehen.</p>		<p>Inzwischen liegt nun der fortgeschriebene SUR-Entwicklungsrahmen 2018 vor, der für die Gemeinde Kritzmow für den Zeitraum 2017 – 2025 ein Entwicklungskontingent von 117 WE eröffnet. Der B-Plan Nr. 21 ordnet sich ohne weiteres in dieses Kontingent ein. Mit Ausnahme der HRO haben alle SUR-Gemeinden dieser Regelung zugestimmt. Die HRO trat dem neuen SUR-ER nur unter dem Vorbehalt eines interkommunalen Interessensausgleichs oder einer Neufassung von § 16 FAG M-V bei.</p> <p>Desweiteren wurde inzwischen ein Verfahren zur Fortschreibung des RREP – Kapitels 3.1.2 (Stadt-Umland-Raum) angestoßen, das für den SUR auf eine Nichtanwendung der 3%-Vorgabe und auf eine über den Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland abzielt sowie die Streichung des bisher bestehenden landesplanerischen Vorbehalts zusätzlicher interkommunaler Abstimmungen vorsieht.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen an die regionale Entwicklungsdynamik und der ganz klar erweiterten landesplanerischen Rahmenbedingungen ist sowohl die seinerzeit u.a. mit zusätzlichem SUR-Abstimmungsbedarf begründete Zurückstellungsempfehlung (SN v. 19.05. 2016) als auch die gänzliche Verzichtsempfehlung (SN v. 05.11.2018) unverständlich. Die Empfehlung bedeutet für die Gemeinde Kritzmow, auf eine Problemlösung zu verzichten und eine angemessene eigene Planungsvorsorge dauerhaft aufzugeben. Sie ist deshalb inakzeptabel. Gleichwohl verweist die Gemeinde Kritzmow darauf, dass die planerisch verfügbaren Möglichkeiten zur Begrenzung möglicher Auswirkungen auf die Rostocker Entwicklungsplanungen mit der Begrenzung der Wohnungszahl und die Zweckbindungsklausel in Teil B Nr. 3.1, 3.2 des B-Plans vollständig ausgeschöpft wurden und Bedenken der HRO damit teilweise ausgeräumt werden. Darüber hinaus sichert die Gemeinde zusätzlich durch städtebaul. Vertrag, dass die für besonderem Wohnbedarf zugelassenen Wohnungen tatsächlich durch Senioren belegt werden müssen.</p> <p>Auch in der Bereitschaft der HRO zu einem Interessenausgleich in Gestalt von Kompensationsleistungen sieht die Gemeinde Kritzmow keinen geeigneten Ersatz für eine planerische Abstimmung zwischen Nachbargemeinden. Die angeregten Kompensationsleistungen entbehren zunächst einer sachlichen Grundlage, da die HRO in ihren Stellungnahmen keine Beeinträchtigungen eigener Belange durch die Planung der Gemeinde Kritzmow nachvollziehbar darlegen konnte. Darüber hinaus hält die Gemeinde eine derartige Kompensationsleistung im System der Bauleitplanung für sachfremd und i.Ü. für ungesetzlich. Denn die Kompensationsvorstellungen der HRO werden nicht mit der Entstehung möglicher Planungs- und Entwicklungshemmnisse begründet, die Gegenstand der Abstimmung nach § 2 (2) BauGB sind. Vielmehr sind sie maßgeblich von der rein fiskalischen Erwartung getragen, Leistungen durch die Gemeinde Kritzmow mitfinanzieren zu lassen, die der HRO mit der zentralörtlichen Funktionszuweisung eines Oberzentrums vom Land M-V übertragen wurden (LEP, Z 3.2(3)). Die Finanzierung der durch die HRO für den Oberbereich zu erbringenden Leistungen und Infrastrukturen (übergemeindliche Aufgaben) liegt jedoch nicht in der Kompetenz der Gemeinde Kritzmow. Der aus der oberzentralen Funktion erwachsende erhöhte Finanzbedarf ist vielmehr mit dem Land M-V abzustimmen; er findet seine Würdigung in den entsprechenden Regelungen des FAG M-V. Das von der HRO entwickelte Kompensationsmodell würde letztlich auf eine „käufliche“ Bauleitplanung hinauslaufen. Es würde die kommunale Planungshoheit untergraben und wäre nicht mehr durch das gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot des § 2 (2) BauGB gedeckt.</p>	

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock rät der Gemeinde Kritzmow deshalb aus o.g. Gründen von der Planung Abstand zu nehmen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ich mir weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vorbehalte, sollte die Gemeinde entgegen dieser Stellungnahme und ohne weitere Abstimmungen mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weiterhin an der vorliegenden Planung festhalten. Ich bin gern bereit, mit Ihnen nach einer Lösung zu suchen, die einen angemessenen Interessensausgleich beinhaltet und unsere gemeinsame

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N5	Hansestadt Rostock		
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock rät der Gemeinde Kritzmow deshalb aus o.g. Gründen von der Planung Abstand zu nehmen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ich mir weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vorbehalte, sollte die Gemeinde entgegen dieser Stellungnahme und ohne weitere Abstimmungen mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weiterhin an der vorliegenden Planung festhalten. Ich bin gern bereit, mit Ihnen nach einer Lösung zu suchen, die einen angemessenen Interessensausgleich beinhaltet und unsere gemeinsame Verantwortung für die Regiopoleregion Rostock beachtet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Roland Methling</p>		<p>Schlussendlich würde durch das Rostocker Kompensationsmodell das gesamte planungsrechtliche Abstimmungs- und Abwägungsgebot konterkariert.</p> <p>Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
04.	Hauptzollamt Stralsund	19.05.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zur Aufstellung des B-Plans Nr. 21 "Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll" der Gemeinde Kritzmow folgendes an:</p> <p>1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p> <p>2. Darüber hinaus gebe ich folgende <u>Hinweise</u>: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p> <p>Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.</p>		<p>Ein Hinweis auf die zollrechtlichen Regelungen, die sich aus der Lage des Plangebietes im grenznahen Raum ergeben, ist in der Planbegründung (Pkt. 8) enthalten.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
07.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	08.06.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Betr.: Aufstellung des B-Planes Nr. 21 "Mehrgenerationenhäuser am Karaschensoll", hier: Behördenbeteiligung weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647</p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht).</p> <p>Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:</p> <p>Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.</p> <p>Hinweise: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.</p>		<p>Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Hinweis C wurde textlich entsprechend den Hinweisen zum Verfahren mit dem Bodendenkmal sowie mit zufälligen Funden angepasst. Die Planbegründung wurde in Pkt. 2 und Pkt. 9 entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	
			

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
13.	Landesamt f. Brand- und Katastrophenschutz	13.05.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.</p> <p>Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>		<p>Aus der Sicht der vom LPBK zu vertretenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz stößt die Planung nicht auf Bedenken. Zur Wahrung kommunaler Belange des Brand- und Katastrophenschutzes wurde der Landkreis als zuständige Kommunalbehörde beteiligt.</p> <p>Auf die nicht auszuschließende Möglichkeit von Munitionsfunden, die damit verbundenen Verkehrssicherungspflichten und Verhaltensregeln beim Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände oder Munition wird in Pkt. 8 der Planbegründung hingewiesen. Die Regelungsinhalte des B-Plans bleiben hiervon unberührt.</p> <p>Die Anregungen sind vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	19.05.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet „Mehrgenerationshäuser am Karauschensoll“, der Gemeinde Kritzmow (Arbeitsstand: Entwurf 10.03.2016) abgegeben:</p> <p>1. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 21 beabsichtigt die Gemeinde den Wohnbedarf zu decken und stellt dabei insbesondere auf den Wohnbedarf älterer Menschen ab. Der B-Plan dient der Nachverdichtung von Flächen und soll dafür im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Seitens des Landkreises Rostock bestehen hierzu keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>2. Die Gemeinde Kritzmow verfügt über einen wirksamen F-Plan, der für den betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche darstellt. Im Entwurf der Begründung setzt sich die Gemeinde mit dem aus § 8 Abs. 2 BauGB resultierendem Entwicklungsgebot auseinander. Im Ergebnis kommt die Gemeinde dabei zu der Auffassung, dass das mit dem B-Plan künftig festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA der standörtlichen Konkretisierung der sich aus dem F-Plan ergebenden Darstellungen entspricht. Damit vollzieht die Gemeinde eine sehr großzügige Auslegung des Entwicklungsgebots im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB. Durch die Gemeinde sollte alternativ geprüft werden, ob eine Anpassung im Wege der Berichtigung des F-Plans gemäß § 13a Abs. 2 BauGB bzw. die parallele Änderung der Darstellungen des F-Plans im Zuge des gegenwärtig laufenden Verfahrens der Neuaufstellung des F-Plans angebracht wäre.</p> <p>3. Der vorgelegte Entwurf des B-Plans Nr. 21 enthält keine Festsetzung zu den örtlichen Verkehrsflächen. Stattdessen soll im B-Plan eine Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden, welches eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein durch die Allgemeinheit zu nutzenden Fußweg einräumen soll. Der B-Plan Nr. 21 stellt sich somit als einfacher B-Plan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (fehlen der Mindestfestsetzung: örtliche Verkehrsfläche) da. Durch die Gemeinde ist zu prüfen, ob die Aufstellung eines einfachen B-Plans das angestrebte Planungsziel ist. Alternativ zur Festsetzung einer mit Gehrecht zu belastenden Fläche könnte die Gemeinde auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg im B-Plan Nr. 21 festsetzen. Damit wären dann auch die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten B-Plans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Ausgehend vom Ergebnis der Prüfung ist im B-Plan eine Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung) festzusetzen, oder der Plan ist dann eindeutig als einfacher B-Plan zu bezeichnen.</p> <p>4. Der B-Plan Nr. 21 enthält textliche Festsetzungen. In einigen dieser Festsetzungen nimmt die Gemeinde Bezug auf die Nummerierung weiterer im B-Plan enthaltener Festsetzungen. Die Nummerierungen sind noch einmal zu überprüfen und redaktionell zu überarbeiten.</p> <p>5. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 soll an mehreren Einzelstandorten das „Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt werden. Die Gemeinde hat dafür aber das Planzeichen „Erhalt von Bäumen“ in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung verwendet. Eine entsprechende Korrektur ist noch erforderlich.</p> <p>6. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:</p> <p>Umweltamt - Untere Wasserbehörde vom 10.05.2016 - Untere Bodenschutzbehörde vom 03.05.2016 Amt für Straßenbau und Verkehr - Sachgebiet Straßenbau vom 04.05.2016</p>		<p>Zu 2.: Die Möglichkeit einer Berichtigung des F-Plans (Darstellung der Plangebietsfläche im FNP als Allgemeines Wohngebiet), die sich aus § 13a (2) BauGB ergibt wurde geprüft. Eine nachfolgende Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich, weil die im B-Plan vorgesehene Wohnnutzung zu dem Spektrum der in gemischten Bauflächen (FNP-Darstellung) vorgesehenen Nutzungsarten gehört und aufgrund der sonstigen Nutzungen (Kritzmow Park, Discount-Markt NETTO, Mischgebiet B-Plan Nr. 20) den Entwicklungszielen des FNP entsprochen wird. Überlegungen über eine Berichtigung des FNP erübrigen sich zudem wegen des bereits laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP Kritzmow, in den die Wohngebietsdarstellung nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 21 übernommen wird. (sh. S. 14, Zu 2.)</p> <p>Zu 3.: Das geplante Wohngebiet soll als zusammenhängende Wohnanlage entwickelt werden. Das Gebiet ist durch die Gemeindestraße Am Karauschensoll verkehrlich erschlossen; eine Festsetzung von Verkehrsflächen ist deshalb nicht erforderlich. Eine innere Erschließung ist über Wohnwege vorgesehen, die gleichzeitig als fahrgassen für die Anlage notwendiger Stellplätze dienen sollen. Dies wird mit der standörtlichen Reservierung von Flächen für Nebenanlagen gesichert und hinreichend planungsrechtlich gesteuert; die Zulässigkeit und Herstellung dieser Anlagen ist von der Wohngebietsfestsetzung ausreichend gedeckt. Die mit dem Wegerecht verfolgte Sicherung einer Überquerbarkeit für die Allgemeinheit stellt in Bezug auf die Hauptnutzung Wohnen eine sekundäre Nutzung dar, die keine selbständige Ausweisung einer Verkehrsfläche erfordert. Die Qualifizierung als einfacher B-Plan nach § 30 BauGB ist insoweit ohne Bedeutung für die Erreichung der Planungsziele. Die Folge, dass § 62 LBauO (Genehmigungsfreistellung) nicht anwendbar sein wird, wird zur Kenntnis genommen. (sh. S. 14, Zu 3.)</p> <p>Zu 4.: Die fehlerhaften Bezugnahmen wurden korrigiert.</p> <p>Zu 5.: Das Planzeichen 13.2 für anzupflanzende Bäume wurde berichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	19.05.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Abwasserentsorgung und -behandlung Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.</p> <p>Das B-Plangebiet wird im Bereich der Fläche „Gerecht zugunsten der Allgemeinheit“ durch die verrohrte Vorflut 2/2 R gekreuzt. Aufgrund der künstlich geänderten Vorflutsituation im Bereich des WG Weitenmoor hat haben sich die hydraulischen Verhältnisse im B-Plangebiet Nr.21 geändert. Die untere Wasserbehörde regt an, zusammen mit der Gemeinde, dem Wasser- und Bodenverband und dem WWAV über die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung dieser Vorflut zu beraten. In diesem Zusammenhang wäre die direkte Aufnahmefähigkeit des anfallenden Niederschlagswasser in das Regenrückhaltesystem Pingelsteich zu prüfen.</p> <p>Wasserversorgung Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind über den WAV mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen</p> <p>Vorbeugender Gewässerschutz Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. 		<p>Eine entsprechende Klarstellung ist in der Planbegründung enthalten (Pkt. 5.2).</p> <p>Ob die ursprünglich zum Vorfluter 2/2 R gehörigen Anfangshaltungen (DN 400 B) zwischen Satower Straße 55, Am Wall 1-8 (Blaues Wunder) und Rückhaltebecken noch eine Funktion erfüllen, kann nur vermutet werden. Es wird davon ausgegangen, dass hier aus DDR-Zeit noch einzelne Einleitungen von Anliegern der Satower Straße erfolgen. Im Zusammenhang mit der Errichtung des NETTO-Marktes (B-Plan Nr. 18) wurde im weiteren Planbereich ein Sammler DN 1000 / 1200 B entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des Flst. 59/7 hergestellt. Der Sammler wurde als öff. RW-Kanal vom WWAV übernommen und nimmt das Regenwasser des Bereiches Kritzmow Park / Karauschensoll sowie des Altbestandes am Schwarzen Weg und an der Satower Straße/südlich der Kreuzung Weitenmoor auf. Der besagte obere Abschnitt des Vorfluters 2/2/R (DN 400 B) wurde bei der vg. Baumaßnahme nicht aufgefunden oder eingebunden. Aus der Überlagerung unterschiedlicher Vermessungs- und Projektunterlagen konnte im Bereich des B-Plans Nr. 21 ein wahrscheinlicher Trassenverlauf des ehem. Vorfluters 2/2/R mit einer wahrscheinlichen Sohlentiefe bei ca. 45 m HN (ca. 6 m u.G.) abgeleitet werden. Die Leitung verläuft vermutlich zwischen den gepl. Häusern 2 und 3, unterhalb der Sohle des Rückhaltebeckens und setzt sich dann nördlich davon, ab der Einleitstelle vom Rückhaltebecken (Schacht R0391 1011) als Vorfluter 2/2/R fort. Für eine genauere vermessungstechnische Feststellung sieht der Investor ein Erfordernis erst im zeitlichen Zusammenhang mit der Baugenehmigungsplanung. Die alte Leitung wurde deshalb auf der Verbindungslinie beider angrenzenden (vermessungstechnisch festgestellten) Schächte mit Leitungsrecht in den B-Plan aufgenommen (Schacht südwestlich des Plangebietes auf dem Areal des KritzmowParks und Schacht in der Nordwestböschung des Rückhaltebeckens (R0391 1011)). Für die Leitung (DN 400 B) ist gem. DVGW-Arbeitsblatt W 401 ein Sicherheitsstreifen von (beidseitig) je 4 m erforderlich. Für das Niederschlagswasser ist über die örtliche Versickerungsmöglichkeiten hinaus ein Anschluss an das öffentliche RW-Netz in Höhe des Rückhaltebeckens vorgesehen (Schacht R 0391 0826). (sh. S. 16)</p> <p>Die Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz, zur Einbindung aufgefundener Drainagen und zu Grundwasserabsenkungen sind in der Planbegründung enthalten (Pkt. 5.2, Pkt. 8).</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	19.05.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Untere Verkehrsbehörde Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> Es wird angeregt, die Baumstandorte entlang der Straße Am Karaschensoll nicht als Festsetzung in den Plan aufzunehmen. Diese können grundsätzlich im Bereich der festgesetzten Zufahrt einer Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse entgegen stehen. In Hinsicht auf die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garage in der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzung Nr. 2.2 sowie 3.1 (12 WE pro Haus) wird gebeten nochmals zu prüfen, ob nach der Stellplatzsatzung und eine Unterbringung des Stellplatzbedarfes auf den betreffenden Flächen möglich wird. Die umgrenzte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, die direkt an der Straße Am Karaschensoll festgesetzt ist, kann der Garagenordnung M-V bezüglich der Abstandsflächen zwischen Garage/Carport und öffentlicher Straße entgegen stehen. Des Weiteren kann sich diese Fläche im Sichtfeld ausfahrender Fahrzeugführer befinden. Es wird angeregt, die Festsetzung entsprechend zu ändern. Es wird angeregt, einen mind. 1,50 m breiten Fußweg (Regelmaß Fußweg) zzgl. Sicherheitsstreifen für ein Wegerecht für Fußgänger vorzusehen. Erfahrungsgemäß werden durch Grundstückseinfriedungen, insbesondere Heckenpflanzungen, Fußwegeflächen stark eingeengt. Auf die rechtliche Zulässigkeit der Nutzung von Fußwegen durch Rad fahrende Kinder bis 10 Jahre wird bezüglich der Wegebreiten hingewiesen. Es wird angeregt, die für den Abfuhrtag erforderlichen Mülltonnenstellplätze entlang der Straße Am Karaschensoll festzusetzen bzw. darzustellen. Diese dürfen sich nicht im Sichtfeld der auf die Straße Karaschensoll ausfahrenden Fahrzeugführer befinden. Die Entwurfsplanung zur verkehrlichen Erschließung ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten. Änderungen in der Beschilderung sind bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. 		<p>Zu 1.: Die Baumstandorte befinden sich im Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze. Die Fahrbahnkante der Gemeindestraße ‚Am Karaschensoll‘, auf die eine ausreichende Sicht sicherzustellen ist, ist 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Eine ausreichende Anfahrtsicht für den Kraftfahrer ist gewährleistet, wenn er in einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand die übergeordnete Straße einsehen und hier auch gefahrlos einfahren kann. Die Baumstandorte kollidieren deshalb nicht mit den nach RSt06 erforderlichen Sichtdreiecken und bleiben unverändert.</p> <p>Zu 2.: Eine entsprechende Prüfung war Grundlage der Abgrenzung und Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze (vgl. Planbegründung Pkt. 5.1.).</p> <p>Zu 3.: Die GaragenVO gilt unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans. Dies bedeutet, dass eine Garage dort nicht errichtet werden kann, wo bis zur öff. Verkehrsfläche eine Zu- und Abfahrt von mind. 3 m Länge nicht erreicht wird. Dieser Forderung steht die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen nicht entgegen. Die GarVO regelt keine Abstandsflächen sondern Mindestlängen für Garagenzufahrten an öff. Straßen.</p> <p>Zu 4.: Bei dem Wegerecht handelt es sich nicht um einen öffentlichen Weg, sondern um ein begrenztes Mitbenutzungsrecht eines privaten Grundstücks. Die Festsetzung „Mindestbreite 1,20 m“ entspricht der zu erwartenden Nutzungsdichte und berücksichtigt i.Ü. den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bzgl der Belastung des Flst. 59/7. Wegen der Plankonzeption des B-Plans 22 wird das Wegerecht nach Süden verlegt.</p> <p>Zu 5.: Die Bereitstellung der Müllbehälter ist durch die Abfallsatzung LRO geregelt. Eine weitergehende Regelung der Gemeinde durch Festsetzung im B-Plan ist deshalb nicht erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt nicht über die Abfallsatzung hinausgehende Anforderungen zu regeln. Vielmehr soll es – im Rahmen der Abfallsatzung – der Entscheidungsfreiheit des Bauherrn überlassen bleiben, den Standort und die baulich-gestalterische Einbindung von Müllbehälterplätzen in die künftige Wohnanlage zu regeln. (sh. S. 14, Zu 6.)</p> <p>Zu 6., 7.: Die Hinweise berühren keine Regelungsinhalte der Bauleitplanung und bleiben unberücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	01.11.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Der Landkreis stimmt dem Bebauungsplan zu.</p> <p>1. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 21 setzt die Gemeinde Kritzmow auf einer bisher nicht überplanten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Wohngebiet wird ausschließlich über die nordwestlich angrenzende Straße „Am Karauschensoll“ erschlossen.</p> <p>2. In meiner Stellungnahme vom 19.05.2016 äußerte ich bezüglich der Entwicklung des B-Planes aus dem F-Plan Bedenken und sprach die Anregung aus, den B-Plan im Sinne eines Parallelverfahrens aus der wirksamen Neuaufstellung des F-Planes zu entwickeln. Die Gemeinde ist diesem Vorschlag nicht gefolgt. Ein Allgemeines Wohngebiet kann nicht aus der Darstellung einer gemischten Baufläche im F-Plan abgeleitet werden. Die Bedenken sowie die Anregung aus meiner Stellungnahme vom 19.05.2016 erhalte ich aufrecht.</p> <p>3. Die Gemeinde ist meiner Empfehlung gefolgt, noch einmal zu prüfen, ob ein einfacher Bebauungsplan wirklich ihr Planungsziel ist. Sie entschied sich für den einfachen Bebauungsplan. Die Gemeinde wird aufgefordert, auch in der Bezeichnung der Satzung deutlich zum Ausdruck zu bringen, dass hier ein einfacher Bebauungsplan vorliegt.</p> <p>4. Der B-Plan enthält Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden. Dabei wurde auf absolute Höhen eines genormten Höhenbezugssystems zurückgegriffen. Die Festsetzung von Höhenbezugspunkten konnte deshalb entfallen. Unklar bleibt, aus welchen städtebaulichen Gründen, die Bezugnahme auf ein nicht mehr aktuelles Höhenbezugssystem erforderlich ist. Die Gemeinde wird angehalten, das aktuelle amtliche Höhenbezugssystem zugrunde zulegen, oder das Erfordernis des Rückgriffs auf ein veraltetes amtliches Höhenbezugssystem zu begründen.</p> <p>5. Im B-Plan werden besondere Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen und Carports getroffen. Dazu wurde eine geschlossene Fläche festgesetzt, die diese Festsetzung konkretisieren soll und die mit einer roten Umrandung gekennzeichnet wurde. Diese Umrandung wird zum Teil soweit von anderen Planzeichen überdeckt, dass die geschlossene Fläche nur schwer zu erkennen ist. Der Gemeinde wird empfohlen, die Sichtbarkeit der roten Linie zu verbessern.</p> <p>6. Die Gemeinde hat sich mit der Forderung der Unteren Verkehrsbehörde, Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter in der Nähe der Straße „Am Karauschensoll“ auszuweisen, auseinandergesetzt und argumentiert, dass die Abfallsatzung des Landkreises die Bereitstellung regeln würde. Der von der Gemeinde zugrunde gelegte Sachverhalt ist falsch. Die Abfallsatzung des Landkreises stellt lediglich Anforderungen an die Bereitstellung der Abfallbehälter. Die Gemeinde muss durch Ihre Planung absichern, dass diese Anforderungen erfüllt werden können. Der vorliegende Planentwurf lässt die Erfüllbarkeit der Anforderungen nicht erkennen. Es ist damit nicht ausgeschlossen, dass Teilaspekte der Grundstückserschließung im Plan nicht hinreichend abgesichert sind. Die Frage, welche Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Grundstücksentsorgung zukünftig realisiert werden soll, darf in einen, der städtebaulichen</p>		<p>Zu 2.: (sh. S. 11/Zu 2.) Wenn auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist das Entwicklungsgebot nicht verletzt (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, § 1 BauNVO Rdnrn. 35 ff.). Auch eine Mischbaufläche dient unter anderem der Wohnnutzung (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die Abweichung lässt sich mit dem Übergang von der Flächennutzungsplanung in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplans rechtfertigen. Die als WA im B-Plan festgesetzte Fläche macht dabei nur eine Teilfläche der MI-Darstellung des FNP aus. Die übrigen Teilflächen sind durch gewerbl. Nutzungen belegt, so dass die im FNP angelegte Nutzungsmischung auch unter Berücksichtigung der Nutzungszonierung gewahrt wird.</p> <p>Zu 3.: (sh. S. 11/ Zu 3.) Der Plan wird mit dem Hinweis ‚einfacher B-Plan‘ versehen. Ohne dass hierfür ein rechtliches Erfordernis bestünde, wird damit u.a. klargestellt, dass z.B. eine Baugenehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO nicht möglich ist (vgl. § 62 (2) Nr. 1) LBauO).</p> <p>Zu 4.: Die Vermessungsunterlage basiert nicht auf dem zzt. amtlichen Lage- und Höhenbezugssystem (ETRS 89/DHHN2016). Das vom Vermesser verwendete Lage- und Höhenbezugssystem (GK 42/83 / HN76) ist jedoch eindeutig bestimmt. Anhand geläufiger Transformationsmethoden ist eine Überführung in ETRS 89/DHHN2016 jederzeit möglich. Die Planunterlage genügt damit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. Im B-Plan wird auf das veraltete Bezugssystem zurückgegriffen, um eine auf die Plangrundlage bezogene Bauhöhenbestimmung zu ermöglichen. Das verwendete Lage- und Höhenbezugssystem ist in der Planzeichnung eindeutig ausgewiesen.</p> <p>Zu 5.: Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Überlagerung einzelner Planzeichen ist planbedingt unvermeidbar. Jedoch ist die Lesbarkeit des Planzeichens ‚Stellplätze‘ gegeben und die Festsetzung insoweit rechtlich eindeutig.</p> <p>Zu 6.: Die Abfallentsorgung ist aufgrund der Grundstückslage an einer öffentlichen Straße hinreichend möglich. Die Bedenken wegen Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter sind Gegenstand der Baugenehmigungsplanung und berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans. Ihre Anzahl und Größe ergeben sich erst aus dem Bauvorhaben. Soweit sich Schwierigkeiten bei der Unterbringung ausreichender Flächen ergeben sollten oder reine Zweckmäßigkeitserüberlegungen alternative Lösungen erfordern, sieht die Abfallsatzung hinreichende Möglichkeiten vor (z.B. § 9 (4) Abf-Satzung LRO).</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	01.11.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Brandschutz: zu dem oben eingereichten Entwurf des B-Plan Nr. 21 (057BP2100) „Mehrgenerationshäuser am Karaschensoll“ der Gemeinde Kritzmow Arbeitsstand 28.09.2018 erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes die fachliche Zustimmung bei Beachtung folgender Hinweise.</p> <p>Hinweise: Die örtlich zuständige Gemeindefeuerwehr der Gemeinde Kritzmow verfügt nur über Rettungsgeräte (Leitern) bis zu einer Rettungshöhe von 7,2 m über GOK, entspricht dem 2. OG. Bei der geplanten Bauweise von mindest 3 bzw. 4 Obergeschossen ist der zweite Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr nicht realisierbar. Beachtung bei der Baugenehmigung !!!!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p>		<p>Der Hinweis wird z.K. genommen und in der Planbegründung Pkt. 4 ergänzt. Er ergibt sich unmittelbar aus §§ 14, 33 LBauO M-V und betrifft die Ebene der Baugenehmigungsplanung.</p>	
<p>Straßenbau und Verkehr: Entwurf Arbeitsstand 29.6.2018/28.09.2018</p> <p><u>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</u></p> <p>Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird angeregt, einen 1,50 m breiten Streifen für das Wegerecht des allgemeinen Fußgängerverkehrs festzusetzen. Bereits beim Führen eines Kindes bzw. bei Nutzung eines Fußweges durch zwei nebeneinander gehende Personen genügt ein Maß von 1,20 m nicht. Gleiches gilt bei zulässiger Nutzung des Fußweges durch Rad fahrende Kinder. 2. Es wird angeregt, einen Mülltonnenstellplatz an der Straße Am Karaschensoll festzusetzen. Dieser hat sich in jedem Fall außerhalb des freizuhaltenden Sichtfeldes der ausfahrenden Fahrzeugführer zu befinden. 3. Es wird angeregt festzusetzen, dass Einfriedungen/Hecken, die geeignet sind, sich negativ auf die Sichtbeziehungen bei Ausfahrt auswirken können, nur mit einer begrenzten Höhe von max. 0,80 m zuzulassen sind. Es wird gebeten, unter dem Gesichtspunkt freizuhaltender Sichtbeziehungen ebenfalls die festgesetzten Baumstandorte zu überprüfen. 4. Änderungen in der Verkehrsbeschilderung sind bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. 		<p>Zu 1.: sh. S. 13 / Zu 4.</p> <p>Zu 2.: sh. S. 13/zu 5., sh. S. 14/Zu 6.</p> <p>Zu 3.: Der B-Plan beinhaltet keine Hecken. Ein Regelungserfordernis besteht deshalb nicht. Die Verpflichtung für die Grundstückseigentümer und die Zuständigkeit für die Aufsicht bzgl. erforderlicher Sichtfelder ergeben sich i.Ü. direkt aus § 35 (3, 4) StrWG M-V. Dies erübrigt insoweit Festsetzungen im B-Plan. In Pkt. 6 der Planbegründung wurde jedoch entsprechend der Anregung eine Darlegung der Rechtspflichten des § 35 (3, 4) StrWG zur Freihaltung der Mindestsichtfelder an Einmündungen und Rad-/Gehwegüberfahrten (Einfahrtbereich von der Straße 'Am Karaschensoll') ergänzt.</p> <p>Zu 4. Der Hinweis berührt keine Regelungsinhalte der Bauleitplanung und bleibt unberücksichtigt.</p>	
<p>Untere Wasserbehörde: Reg.Nr. 057(057)BP2100-66200-2 / Arbeitsstand : 28.09.2018</p> <hr/> <p>Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum überarbeiteten B-Plan keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Mit der Entscheidung die ehemalige Vorflutleitung 2/2 R weiterhin aufrecht zu erhalten, ist die Zuständigkeit für die Unterhaltung und Instandsetzung zu klären. Der Charakter des zeitweilig verrohrten Vorfluters ist entfallen. Die Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes ist nicht mehr gegeben.</p>		<p>Mit der Änderung der Vorflut im Zuge des Neubaus „NETTO-Markt“ wurde der Beginn der Vorfluttrasse 2/2R nach nördlich des Rückhaltebeckens verlegt. Die alte B400-Ltg. ging damit in die Zuständigkeit der Gemeinde über. Eine Feststellung, ob eine Stilllegung dieser alten B400 – Leitung möglich ist, konnte nicht getroffen werden. Durch Festsetzung im B-Plan und ergänzend durch s/b Vertrag mit dem Investor hat die Gemeinde sich deshalb einen 8 m breiten Leitungskorridor gesichert. (sh. S. 12)</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	07.11.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Untere Naturschutzbehörde: Bemerkung: Arbeitsstand Entwurf 29.06.2016 / 28.09.2018</p> <p>Sehr geehrter Herr Dr. Vikenty,</p> <p>nach Prüfung der zu obigem Betreff vorgelegten Unterlagen wird in der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die beigefügte Stellungnahme zum Artenschutz ist dringend einzuarbeiten und der textliche Teil des B-Planes um diese Forderungen des Artenschutzes zu ergänzen. Der angrenzende B-Plan Nr.15 für das Wohngebiet „Pingels Teich“ sieht an der Grenze zum geplanten B-Plan Nr.21 die Anpflanzung von Bäumen vor. Nach den vorliegenden Erschließungsunterlagen sind 14 Wild-Holzapfelbäume gepflanzt worden. Es ist sicherzustellen, dass die Pflanzungen nicht im zu erwartenden Kronentrauf- und Wurzelschutzbereich (mindestens 10 Meter Abstand zum Stammfuß) durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt wird. Diese Pflanzungen sind in die Bilanzierung des B-Plan Nr.15 eingeflossen und damit Teil des Ausgleiches. <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Prüfung Artenschutz im B-Plan Plan- Satzungsentwurf: 057BP2100 B-Plan Nr. 21 in der Gemeinde Kritzmow für das Gebiet „Mehrgenerationenhäuser am Karaschensoll“ Arbeitsstand: überarbeiteter Entwurf vom 28.09.2018 Artenschutzrechtliche Belange gemäß Begründung/ Artenschutzfachbeitrag betroffen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Festsetzung gemäß Textteil ausreichend <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Erweiterung notwendig Erweiterung: Die genannte Maßnahme der Amphibienschutzzäunung an der Südwest- und -ostgrenze des Regenrückhaltebeckens ist in die Festsetzungen / Hinweise des B-Planes aufzunehmen. Zu ergänzen ist, dass für die Aufstellung und Betreuung des Zaunes eine ökologische Baubegleitung einzusetzen ist. Die Vegetationszusammensetzung auf den Flurstücken 81/7 und 59/7 stellt sich mit Stand Oktober 2018 als ruderal Hochstaudenflur mit mesophilem Laubgebüsch dar. Daher sind Bruten freibrütender Vogelarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum September bis Februar zulässig. Die zeitliche Einschränkung ist in die Festsetzungen / Hinweise aufzunehmen. Artenschutzrechtliche Hinweise notwendig: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein Hinweise:</p>		<p>Die SN ging am 08.11.2018 nach Ablauf der Beteiligungsfrist ein; auf § 4a(6) BauGB wird verwiesen.</p> <p>Zu 1. (Artenschutz): Als Amphibienschutzmaßnahme ist eine Einwanderung in das Plangebiet und ein damit verbundenes potenzielles baubedingtes Tötungsrisikos von Individuen gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Dazu wird nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ein temporärer Amphibienschutzzaun festgesetzt, der im Zeitraum von Mai bis Juli an der nordöstlichen Plangebietsgrenze aufzustellen und vorzuhalten ist. Zur Berücksichtigung potenzieller Vorkommen freibrütender Vogelarten ist gem. § 44 (1) BNatSchG ein baubedingtes potenziellen Tötungs- und Störungsrisiko zu vermeiden. Dazu wird eine Bauzeitenbeschränkung festgesetzt indem Baufeldfreimachungsmaßnahmen nur im Zeitraum September bis Februar zugelassen werden. Abweichend davon werden Baufeldfreimachungsmaßnahmen auch außerhalb dieses Zeitraums zugelassen, wenn zuvor gegenüber der Naturschutzbehörde sachverständig nachgewiesen wurde, dass das Plangebiet nicht als Brutplatz freibrütender Vogelarten genutzt ist.</p> <p>Zu 2. (Wurzelschutzbereiche): Die Anpflanzung erfolgte gem. B-Plan Nr. 15 im Abstand von ca. 3 m von der Nachbargrenze. Mit dem Wild-Holzapfel wurde aus Nachbarschaftsgründen bewusst eine kleinkronige Baumart gewählt, um potenzielle Auswirkungen/Nutzungsbeschränkungen für die Flst. 81/7, 59/7 gering zu halten. Der Wild-Holzapfel (malus sylvestris) als mutmaßliche Stammform des Kulturapfels ist ein Kleinbaum und wird meist 3-6 m hoch, selten höher. Er ist ein Herzwurzler mit einer Wuchsbreite von 2 bis 4 m. Der geforderte Schutzabstand von 10 m zum Stammfuß der Bäume ist weder für eine störungsfreie Entwicklung der Bäume erforderlich, noch ist er unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten mit Blick auf die Nutzungsbeschränkung der Flst. 81/7, 59/7 verhältnismäßig. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt. Ausgehend von einem Wurzelschutzbereich, der sich nach den Fachkonventionen (DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘; ZTV Baumpflege) aus der Kronenprojektionsfläche zzgl. 1,5 m ergibt, ist ein Mindestabstand von ca. 3,5 m zum Stammfuß der Bäume baufrei zu halten. Dieser Abstand wird mit den im B-Plan Nr. 21 festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen eingehalten (Baumabstand zu den Baugrenzen ca. 8,3 m, Baumabstand zu den Nebenanlagen ca. 10,1 m bzw. im nördl. Bereich ca. 3,9 m).</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.3	WBV „Hellbach – Converter Niederung“	18.05.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem Vorentwurf des B-Plans grundsätzlich zu.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer II. Ordnung (Siehe Anlage 1), aber die Verlängerung des verrohrten Gewässers Nr. 2/2 R (Siehe Anlage 2). Dieser Abschnitt verläuft unter der Fläche „Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“. Hier sind dringend die Funktion, Notwendigkeit, Trägerschaft und möglicher Rück- oder Umbau zusammen mit der Gemeinde, dem WWAV und der Unteren Wasserbehörde zu klären. Von einer Überbauung oder Bepflanzung der darüber liegenden Fläche ist abzu sehen, um möglicherweise notwendige Reparaturen der Leitung zu dauerhaft zu sichern.</p> <p>Zur hydraulischen Auslastung des Gewässers 2/2 R können wir keine Aussagen treffen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Eine Überprüfung des Tiefbauprojektes zur Baufreimachung für die NETTO-Filiale ergab, dass bei der Neuverlegung der RW-Leitung DN 1000 B die besagte ehem. Vorflutleitung nicht aufgefunden bzw. eingebunden wurde. Ebenso wenig konnte hinreichend sicher festgestellt werden, inwieweit die Leitung noch in Funktion ist; es wird vermutet, dass hier aus DDR-Zeit noch einzelne Einleitungen von Anliegern der Satower Straße erfolgen. Die Leitung ist deshalb zu sichern.</p> <p>Aus der Überlagerung unterschiedlicher Vermessungs- und Projektunterlagen konnte im Bereich des B-Plans ein wahrscheinlicher Trassenverlauf und eine wahrscheinliche Sohlentiefe auf ca. 45 m HN (ca. 6 m u.G.) abgeleitet werden. Die Leitung verläuft vermutlich zwischen den gepl. Häusern 2 und 3, unterhalb der Sohle des Rückhaltebeckens und setzt sich nördlich davon ab der Einleitstelle vom Rückhaltebecken (Schacht R 0391 1010) als Vorfluter 2/2/R fort.</p> <p>Zur Absicherung dieser Vermutung ist eine vermessungstechnische Feststellung zwischen dem Schacht südwestlich des Plangebietes auf dem Areal des KritzmowParks und dem Schacht in der Nordwestböschung des Rückhaltebeckens (R 0391 1011) erforderlich, um eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung der Altleitung vorzunehmen. Für die Leitung (DN 400 B) wäre gem. DVGW-Arbeitsblatt W 401 ein Sicherungstreifen von (beidseitig) je 4 m erforderlich.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.3	WBV „Hellbach – Conventer Niederung“	01.11.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.</p> <p>Unsere bisherigen Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Wir bitten zu prüfen, ob die Anregung der Unteren Wasserbehörde in der Stellungnahme vom 10.05.16 zur</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Prüfung der Notwendigkeit der Aufrechterhaltung dieser Vorflut“ (die beschriebene Rohrleitung zwischen den Häusern 2 und 3) <p>im Rahmen der weiteren Planung angeregt und durchgeführt werden kann.</p> <p>Bitte informieren Sie uns, wenn Sie diese Stellungnahme auch in Papierform erhalten möchten.</p> <p>Wenn Sie Fragen haben erreichen Sie uns unter den unten angegebenen Telefonnummern.</p> <p>Freundliche Grüße</p>		<p>Mit der Änderung der Vorflut im Zuge des Neubaus „NETTO-Markt“ wurde der Beginn der Vorfluttrasse 2/2R nach nördlich des Rückhaltebeckens verlegt. Die alte B400-Ltg. ging damit in die Zuständigkeit der Gemeinde über. Eine Feststellung, ob eine Stilllegung dieser alten B400 – Leitung möglich ist, konnte nicht getroffen werden. Die Leitung wird deshalb einstweilen durch die Gemeinde aufrecht erhalten.</p> <p>Durch Festsetzung im B-Plan und ergänzend durch s/b Vertrag mit dem Investor hat die Gemeinde sich deshalb einen 8 m breiten Leitungskorridor gesichert.</p> <p>Die Gemeinde ist langfristig um eine Stilllegung bemüht und beabsichtigt „Alteinleiter“ zu ermitteln und entsprechend zu informieren.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
18.1	WWAV	29.10.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>die Hinweise aus der Stellungnahme des WWAV vom 24.05.2016 in Verbindung mit der Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH vom 17.05.2016 wurden in die Planung aufgenommen. Insoweit bestehen seitens des Verbandes keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Seit dem 01.07.2018 hat die Nordwasser GmbH die Aufgaben des Betriebs der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbands übernommen. Wir bitten dies in den Planunterlagen zu berücksichtigen.</p> <p>Im Übrigen bitten wir um die Beachtung der Stellungnahme der Nordwasser GmbH vom 17.10.2018.</p> <p>Für Ihre Fragen zu unserer Stellungnahme stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die Planunterlagen wurden entsprechend aktualisiert (Planbegründung). Die Stellungnahme der Nordwasser GmbH v. 17.10.2018 wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
18.2	Eurawasser Nord GmbH, Nordwasser GmbH	17.05.2016, 17.10.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>den allgemeinen Planzielen geben wir unsere Zustimmung. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 PE-HD in der Straße Am Karaschensoll abgesichert werden. – Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem System der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes erfolgt nach Maßgabe der Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008, bei gleichzeitiger Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Über das öffentliche Trinkwassernetz stehen für die Entnahme definierte Löschwassermengen in der Kategorie Fc (24m³/h), Fb (48 m³/h) und Fa (96 m³/h) zur Verfügung. Laut DVGW Arbeitsblatt ist zu beachten, dass in jedem selbstständigen Netzteil, der über einen eigenen Leitungsweg vom Netzspeisepunkt (hier: Druckstation Kritzmow) versorgt wird, nur ein Brandfall anzunehmen ist. In Kritzmow können wir Löschwasser von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitstellen. Für die unter Pkt. 5.2 genannte Löschwassermenge von 72 m³/h ist die DS Kritzmow kapazitätsmäßig nicht ausgelegt. – Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC in der Straße Am Karaschensoll/Zanderweg oder dem Schmutzwassersammler DN 250 Stz in der Satower Straße zuzuleiten. – Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist ein Anschluss am öffentlichen Niederschlagswassernetz in Höhe des Regenrückhaltebeckens möglich. <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Da aus dem öffentlichen Hydrantennetz nur eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h (800 l/min) gewährleistet werden kann, war zu entscheiden, ob eine Lösungsalternative für die Erreichung der für die Erstbrandbekämpfung erforderlichen Gesamt-Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) über 2 Std. besteht oder ob die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung durch Reduzierung des Nutzungsmaßes auf max. 3 Vollgeschosse gesenkt werden müssen.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat sich durch städtebaulichen Vertrag bereit erklärt, als Ergänzung zur Löschwasserbereitstellung durch die Gemeinde auf eigene Kosten eine Löschwasserzisterne mit einer Kapazität von mind. 96 m³ zu errichten. Damit kann die gem. DVGW-Richtlinie TRW 405 zur Erstbrandbekämpfung erforderliche Gesamt-Löschwassermenge für eine 4-geschossige Bebauung mit feuererbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung von 96 m³/h (1.600 l/min) über 2 Std. abgesichert werden.</p> <p>Für die Schmutzwasserableitung wird ein Anschluss an die SW-Lleitung in der Satower Straße vorgesehen. Dazu wird auf dem Flst. 59/18 ein entsprechendes Leitungsrecht bereitgestellt und im B-Plan Nr. 22 festgesetzt. Die Gewährung des Leitungsrechts wurde in einem Abstimmungsgespräch mit den Bauherren der Flst. 59/7 (B-Plan 21) und 59/18 (B-Plan 22) am 12.05.16 im Amt Warnow-West bestätigt.</p> <p>Zur Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist dazu ein Anschluss an den nordöstlich des Plangebietes verlaufenden RW-Kanal DN 1.200 B (WWAV) vorgesehen (Schacht R 0391 0826). Auch aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes (Trinkwasser-Schutzonenordnung) sind zumindest jegliche befestigten Flächen an das bestehende öffentliche RW-Netz anzuschließen.</p>	
<p>die Stellungnahme vom 17.05.2016 (EURAWASSER Nord GmbH) wurde in den Planunterlagen berücksichtigt. Zu beachten ist, dass seit 01.07.2018 die EURAWASSER Nord GmbH im Verbandsgebiet des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes nicht mehr tätig ist. Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband bedient sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben der Nordwasser GmbH im Sinne von § 40 Abs. 4 und § 43 Abs. 2 Landeswassergesetz M-V als Dritten (Erfüllungsgehilfe). In den Planunterlagen ist EURAWASSER Nord GmbH durch Nordwasser GmbH zu ersetzen.</p> <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die Planunterlagen wurden entsprechend aktualisiert (Planbegründung).</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
20.	E.DIS AG	23.05.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Im Baubereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS AG.</p> <p>Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erschließung erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m vorsehen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; - Namen und Anschrift des Erschließungsträgers <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS AG</p>		<p>Ein Hinweis auf die erforderliche Flächenfreihaltung für die Ergänzung der Stromversorgungsanlagen und die notwendigen Inhalte des Anschlussantrages des Bauherrn wird in der Planbegründung ergänzt (Pkt 5.2).</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
22.	Stadtwerke Rostock AG	11.05.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan (Entwurf v. 10.3.2016) bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.</p> <p>Ergänzung zu Pkt. 5.2 „Technische Infrastruktur“ der Begründung zum B-Plan 21:</p> <p>Energie: Bitte den Satz 3 streichen. Der Satz 1 „Es bestehen ausreichende Anschlussmöglichkeiten für die Gasversorgung.“ ist aussagekräftig genug.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p>		<p>Der Anregung (Streichung Satz 3) wurde gefolgt.</p> <p>Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
31.	Amt Warnow - West	16.06.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Auf Seite 10 wird auf die Abfallsatzung 2004 verwiesen. Um welche Abfallsatzung handelt es sich dabei? Im Landkreis Rostock ist seit 01.01.2016 eine neue Abfallsatzung in Kraft (beschlossen am 04.12.2013).</p> <p>1. Eine Zulassung zur Überschreitung der GRZ um bis zu 50% nach § 19 (4) BauNVO ist nicht empfehlenswert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche B-Plan: 5.354m² • GRZ 0,4 2.142m² • GRZ 0,4 + 50% =0,6 3.212m² → + 1.070m² <p>Nur durch die Festsetzung der nicht zulässigen Überschreitung der GRZ kann das mit der Gemeinde und TöBs abgestimmte städtebauliche Ziel entsprechend realisiert werden. Andernfalls offeriert man dem Bauherren eine zusätzliche Bebauung / Versiegelung von über 1000m², wodurch sich die Bebauung nachteilig der Wohn- und Aufenthaltsqualität verdichteten würde.</p> <p>2. Im Teil B Text, Pkt 1.2.1 sind zwei Höhenbezugspunkte benannt (11,5 und 9,5m). Eine Einschränkung auf genau einen fest definierten Höhenbezug mit konkreter örtlicher Bestimmung (z.B. Mittelpunkt der Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze) ist vorzunehmen. Somit werden spätere Kontrollprüfungen erleichtert.</p> <p>3. In den Entwurfsunterlagen ist kein städtebauliches Konzept / Bebauungskonzept enthalten. Es fehlen auch Darstellungen zur Erschließung und Grünflächen.</p>		<p>Die geltende Fassung der Abfallsatzung wurde in der Planbegründung berichtigt.</p> <p>Zu 1.: Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Eine Beschränkung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO war zu keinem Zeitpunkt Bestandteil einer zwischen Gemeinde und TöB abgestimmten Zielstellung. Anliegen der Gemeinde ist es einerseits, dass die künftigen Wohngebäude nicht zu dicht stehen. Dazu wurde bereits in der Vorentwurfsphase eine Entscheidung zugunsten der Zulassung von 4 Häusern getroffen; die Erwägung einer Beschränkung auf 3 Häuser wurde zurückgestellt, weil 4 Häuser ohne weiteres innerhalb der allgemein nach § 17 (1) BauNVO zulässigen GRZ 0,4 realisierbar sind. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Gebäudeabstandes untereinander wurden mittels Baugrenzen enge Baufenster festgesetzt. Die 4 zugelassenen Gebäude können danach höchstens 24 % der Grundstücksfläche einnehmen (GRZ 0,24).</p> <p>Ein weiteres wichtiges Anliegen war die Sicherstellung der Unterbringung ausreichender Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück. Ihre Anzahl bei vsl. 48 Wohnungen wurde anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde mit mind. 72 ST ermittelt. Die für ihre Unterbringung erforderlichen Flächen (einschl. Fahrgassen) wurden als Fläche für Nebenanlagen im B-Plan festgesetzt (insg. 2.322 m²). Die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplatzanzahl (1,5 ST/WE) einschließlich der erforderlichen Fahrgassen ist nur mit einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50% möglich. Diese Überschreitung ist nach § 19 (4) BauNVO allgemein zulässig. Es bestehen keine besonderen Entscheidungsgründe, die eine hiervon abweichende Bestimmung erfordern, zumal das Baugrundstück im Nordosten an eine zusammenhängende, durch B-Plan Nr. 15 gesicherte Freifläche (öff. Grünfläche, Regenrückhaltebecken) grenzt (vgl. Planbegründung Pkt. 4).</p> <p>Zu 2.: Der Höhenbezug ist in TF 1.2.1 rechtseindeutig mit der Höhe über HN76 festgesetzt; dies entspricht auch dem Höhensystem der Vermessungsgrundlage. Im Sinne einer allgemein verständlichen Klarstellung werden die in der Planzeichnung mit „OK“ festgesetzten Bauhöhen über HN76 nochmals als ca. Höhe über Gelände beschrieben. Ein zusätzlicher Höhenbezug wird damit nicht eingeführt.</p> <p>Zu 3.: Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes v. 22.12.2014 eines privaten Investors (vgl. Planbegründung Pkte. 1, 4), das in Vorbereitung des Planaufstellungsbeschlusses Gegenstand der Erörterungen im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung war und zu dessen Verwirklichung die Gemeinde anschließend einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abschloss. Das Konzept bildete die Grundlage für die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs. Anders, als in einem vorhabenbezogenen B-Plan, ist in einem allgemein verbindlichen B-Plan das zugrunde gelegte Plankonzept nicht zwingend Bestandteil der Planunterlagen, da im Rahmen der letztlich getroffenen auch andere Bebauungskonzepte umsetzbar sind. Die Erschließung ist in Pkt. 5 der Planbegründung dargelegt. Es kann grundsätzlich an die im Planumfeld anliegenden stadtechnischen Medien und verkehrlich an die öffentliche Gemeindestraße ‚Am Karaschensoll‘ angeschlossen werden, so dass es hierzu keiner weitergehenden Regelungen im B-Plan bedarf. Lediglich zur Sicherung von Leitungsbeständen (Regenwasser) werden entsprechende Festsetzungen über Leitungsrechte in den Plan aufgenommen.</p> <p>Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen; entsprechende Festsetzungen erübrigen sich deshalb.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Kritzmow, B-Plan Nr. 21	Anl. 1 zum Beschluss v. 05.03.2019
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 10.03.2016/28.09.2018			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
31.	Amt Warnow - West	16.06.2016	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>in Punkt 5.2 der Begründung zum B-Plan 21 wird festgestellt, dass das allgemeine Wohngebiet auf Grund der Art und des Maßes der Nutzung und einer Einstufung der geplanten Nutzung eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse besteht und somit eine Löschwasserbereitstellung von 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz benötigt wird.</p> <p>Durch das vorhandene Trinkwassernetz können jedoch von der EURAWasser lediglich nur 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Somit besteht, zumindest bei dem oben genannten Voraussetzungen, unabhängig, ob es sich um Drei- oder Vier- Vollgeschosse handelt, um ein Defizit von 48m³/h, welches anderweitig vorgehalten werden muss.</p> <p>Das angrenzende Regenrückhaltebecken kann nicht als Löschwasserteich umfunktioniert werden, da es sich um ein Gewässer handelt, welches sich zu einem charakteristischen Biotop entwickelt hat.</p>		<p>Un abhängig davon ist in § 8 (1) LBauO M-V eine Verpflichtung zur Begrünung der unbebauten Teile der Bau- grundstücke geregelt, so dass mittelfristig eine urbane Freiraumqualität im unmittelbaren Wohnumfeld erwartet werden kann (vgl. Planbegründung, Pkt. 6).</p> <p>Da aus dem öffentlichen Hydrantennetz nur eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h (800 l/min) gewährleistet werden kann, war zu entscheiden, ob eine Lösungsalternative für die Erreichung der für die Erstbrandbekämpfung erforderlichen Gesamt-Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) über 2 Std. besteht oder ob die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung durch Reduzierung des Nutzungsmaßes auf max. 3 Vollgeschosse gesenkt werden müssen.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat sich durch städtebaulichen Vertrag bereit erklärt, als Ergänzung zur Löschwasserbereitstellung durch die Gemeinde auf eigene Kosten eine Löschwasserzisterne mit einer Kapazität von mind. 96 m³ zu errichten. Damit kann die gem. DVGW-Richtlinie TRW 405 zur Erstbrandbekämpfung erforderliche Gesamt-Löschwassermenge für eine 4-geschossige Bebauung mit feuererbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung von 96 m³/h (1.600 l/min) über 2 Std. abgesichert werden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>	