Betr.: Gem. Kritzmow, 1. Änderung des B-Plans Nr. 04 (Entwurf v. 03.04.2019)

Übersicht zur Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 13 (2) BauGB

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Anregungen, Hinweise *Berücksichtigung*
1.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Erich-Schlesinger-Straße 35, 18059 Rostock poststelle@afrlrr.mv-regierung.de	03.05.19	1 @	28.05.19	-
8.	Straßenbauamt Stralsund Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund Karin.Gorkenant@sbv.mv-regierung.de	03.05.19	@	22.05.19	-
16.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung August-Bebel-Straße 3 18209 Bad Doberan Bernd.Grundmann@lkros.de, Susann.Ehrlich@lkros.de	03.05.19	4 @	06.06.19	(Fristüberschreitung) - Entwicklungsgebot FNP (§ 8 (2) BauGB) - Entzug der Erschließung für FS 11/13 -Löschwasserbereitstellung *vollständig berücks.*
18.1	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock post@wwav.de	03.05.19	@	28.05.19	- Versickerung RW - öff. TW-Leitung auf FS 11/16 beachten (Schutzstreifen 4 m) *vollständig berücks.*
18.2	Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock karin.plato@nordwasser.de	- 12.06.19	@	28.05.19 12.06.19	-Hinweis Versicherungsnachweis; querende TW-Leitung *teilweise berücks.*
29.	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock temps@rostock.ihk.de	03.05.19	@	06.06.19	-

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 03.04.2019

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
16.	Landkreis Rostock	06.06.2019
Bedenken und Anregungen		Behandlung
Der Landkreis stimmt dem Bauleitplan zu. 1. Die Gemeinde Kritzmow beabsichtigt mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 eine Verkehrsfläche und einen kleinen Teil eines Allgemeinen Wohngebietes an ein angrenzendes MI anzugliedern. In diesem vergrößerten Mischgebiet sollen die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl geändert werden. Eine neue private Grünfläche soll einen Lückenschluss in bereits bestehenden Grünflächen bewirken. Die Kartenteilfestsetzungen zu der aufgegebenen Verkehrsfläche werden aufgehoben. Die 1. Änderung hat keine textlichen Festsetzungen. Die 1. Änderung stellt klar, dass im gesamten B-Plan-Gebiet einschließlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung die BauNVO in der Fassung der Ausgangsplanung weiter gelten soll. 2. Die erste Änderung wandelt einen Teil eines Wohngebietes in ein Mischgebiet um, welches angrenzend schon besteht. Rein theoretisch kann ein Flächennutzungsplan einen solchen Wechsel nicht vorbereiten. Praktisch ist die WA-Fläche, die umgewandelt werden soll, so klein und die Darstellungen des F-Planes an dieser Stelle so unscharf, dass aus dem F-Plan keine eindeutige Entwicklungsrichtung abzuleiten ist. Der F-Plan kann aus dem gleichen Grunde auch nicht berichtigt werden. Auf das Erfordernis seiner Neuaufstellung wird hingewiesen. Wenn die Gemeinde die Planänderung als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet, kann ihr gefolgt werden. 3. Durch die Aufhebung der Verkehrsfläche verliert das Wohngrundstück auf dem Flurstück 11/13 seine durch den B-Plan abgesicherte Erschließung. Dass ist städtebaulich ein Mangel. Es gehört zu den Aufgaben eines Bebauungsplanes, die Erschließung zu sichern. In der Begründung führt die Gemeinde aus, dass die Zuwegung zum Flurstück 11/13 durch Grunddienstbarkeiten öffentlich-rechtlich gesichert ist. Aus der Begründung geht nicht hervor, warum der ansässige Kfz-Betrieb das Flurstück 11/17 und Teile von 11/16 nicht nutzen kann, wenn die Erschließungsstraße verkürzt bestehen bleibt. Es gibt keine städtebaulichen Gründe für den Entzug der Erschließung für da Flurstückes 11/13 durch die 1. Änderung des B-Planes. Der Gemeinde wird empfohlen, die Erschließung des Flurstückes 11/13 durch eine im B-Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufrecht zu erhalten. Wenn dies aus städtebaulichen Gründen nicht geboten sein sollte, ist mindestens eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Anliegers festzusetzen. 4. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen per E-Mail vom 03.05.2019.		(Die Stellungnahme kann gem. § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, da sie außerhalb der Beteiligungsfrist eingegangen ist.) Zu 2.: Im wirksamen FNP ist der Änderungsbereich hinreichend eindeutig als Mischgebiet dargestellt. Die Planänderung ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt. Zu 3.: Die bisherige B-Plan-Festsetzung über eine Verkehrsfläche begründet eine berechtigte Erwartung jedoch keinen Anspruch auf Erschließung (§§ 123 ff. BauGB). Der B-Plan sichert lediglich die Bereitstellung ausreichender Flächen für die Erschließung. Im konkreten Fall hat der Eigentümer des FS 11/13 gegenüber der Gemeinde m. Schr. v. 21.10.93 auf eine öff. verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks verzichtet. Die Anbindung an die öff. Verkehrsfläche wird gem. § 4 (1) LBauO über eine befahrbare, öff.-rechtl. gesicherte Zufahrt vom Wilsener Weg gewährleistet. Dazu liegt die Erklärung v. 12.12.1993 über ein Wegerecht über das FS 11/15 sowie eine am 26.08.2002 grün gestempelte Lageplan-Einzeichnung in den Bauakten vor. Da beide Unterlagen nicht die Voraussetzungen für eine öff.-rechtliche Sicherung erfüllen, wurde dem Eigentümer des FS 11/13 empfohlen, eine Sicherung durch Baulast- oder Grundbucheintragung zu vervollständigen. Entsprechend der Anregung wird die dafür erforderliche Fläche im Änderungsplan als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung v. 26.08.2002 festgesetzt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 03.04.2019

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
16.	Landkreis Rostock	06.06.2019

Bedenken und Anregungen	Behandlung
Brandschutz: zu dem oben eingereichten Entwurf des B-Plan Nr. 04 (057BP0401) „Am Wald" der Gemeinde Kritzmow Arbeitsstand 03.04.2019 erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes die fachliche Zustimmung bei Beachtung folgender Hinweise. **Hinweise:** Durch die Änderung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,9 erhöht sich der Löschwasserbedarf von 48 cbm / h über 2 Stunden auf 96 cbm / h über 2 Stunden. Dies ist der Grundschutz der durch die Gemeinde Kritzmow sicherstellen ist und unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebietes. Die Sicherstellung des Mehrbedarfes ist nachzuweisen.	Unter Beachtung des Hinweises wird die bisherige Geschossflächenzahl beibehalten (GFZ 0,6). Die TW-Leitung im Seitenraum der Satower Straße führt Löschwasser für einen Bedarf bis max. 48m³/h mit. Bei einen höheren Löschwasserbedarf kann die Gemeinde den pflichtgemäßen Grundschutz deshalb nicht gewährleisten. Die Überprüfung der Planungsziele sowie eine zusätzliche Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer (FS 11/15) und eine Analyse der bisher erreichten Baudichte ergab, dass die angestrebte Einfügung eines Wohnhauses auf dem Betriebsgrundstück bei der GRZ 0,6 hinreichend möglich ist. Die Anregungen/Hinweise wurden vollständig berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 03.04.2019

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
18.1	WWAV	03.06.2019

Bedenken und Anregungen	Behandlung
gegen den vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 bestehen von Seiten des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Bereich der vorgesehenen B-Plan-Änderung befinden sich öffentliche Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Diese sind zu schützen bzw. zu sichern. Überbauungen sind nicht zulässig und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht reduziert werden. **Trinkwasser** Der Standort ist trinkwasserseitig erschlossen. Wir gehen davon aus, dass an den öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung keine Anpassungen notwendig werden. **Schmutzwasser** Der Standort ist schmutzwasserseitig erschlossen. Wir gehen davon aus, dass an den öffentlichen Anlagen zur Schutzwasserbeseitigung keine Anpassungen notwendig werden. **Niederschlagwasser** Der Standort ist niederschlagswasserseitig erschlossen. Die Grundstücksentwässerung für Niederschlagswasser ist an den vorhandenen, öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen, sofern keine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen kann. Werden durch Baumaßnahmen weitere Flächen versiegelt und ergibt sich daraus ein Bedarf zusätzlichen Niederschlagswasserabfluss aus der privaten Grundstücksentwässerung in die öffentliche Einrichtung zur Niederschlagswasserableitung abzugeben, ist dieses mit dem Verband und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betriebsführerin, Nordwasser GmbH, vom 28.05.2019.	Auf die Leitungsbestände wurde in der Planbegründung ergänzend hingewiesen (Pkt. 3). Aufgrund der Stellungnahme v. 12.06.2019/ Nordwasser GmbH wurde im B-Plan auf die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten verzichtet. Die sonstigen Hinweise berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans. Die Anregungen/Hinweise wurden vollständig berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 03.04.2019

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
18.2	Nordwasser GmbH	28.05., 12.06.2019

Bedenken und Anregungen	Behandlung
zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Das Flurstück 11/15, auf dem der Bau eines EFH vorgesehen ist, ist voll erschlossen. Die Flurstücke 11/16 und 11/17 sollen als Stellplätze für die Kfz – Werkstatt dienen. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Das Flurstück 11/16 wird von einer öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitung gequert. Dafür ist eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Leitung erforderlich. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit einzutragen. Der WWAV wird sich bzgl. der Dienstbarkeit mit dem Grundstückseigentümer in Verbindung setzen. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu. **Datum:** Mittwoch, 12. Juni 2019 13:57:32 **Anlagen:** image003.png image001.png Sehr geehrter Herr Millahn, nach Rücksprache mit dem WWAV werden wir für die TW-Leitung keine Dienstbarkeit fordern. Dem Verband reicht die Duldungspflicht. Im B-Plan ist diesbezüglich also keine Änderung vorzunehmen. Mit freundlichen Grüßen **i.A. Karin Plato** Projektplanung	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Nach § 3 (1) der Abwassersatzung des WWAV besteht das Anschlussrecht an den öff. Regenwasserkanal ohne einen Nachweisvorbehalt über die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes. Regelungsinhalte des B-Plans bleiben gleichwohl unberührt. Auf die TW-Leitung / Schutzstreifenbreite / Anpflanzverbote wurde in der Planbegründung ergänzend hingewiesen (Pkt. 3). Aufgrund der Stellungnahme v. 12.06.2019/ Nordwasser GmbH wurde im B-Plan auf die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten verzichtet. Die Anregungen/Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.