

Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021, DTK 10 2021/rechtskräftige Grenze der Innenbereichssatzung

## **Gemeinde Kritzmow**

Amt Warnow-West  
Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

### **BEGRÜNDUNG** **zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung** **für die Ortslage Klein Schwaß**

Satzungsbeschluss am

in Kraft seit

Kritzmow

(Siegel)

Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. PLANUNGSANLASS</b>	<b>2</b>
<b>2. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
2.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND PLANVERFAHREN	3
2.2 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
<b>3. ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
3.1 KLARSTELLUNG	4
3.2 FESTSETZUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN	4
<b>4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>5</b>

**ANLAGE:** Ursprungsfassung der Innenbereichssatzung von 2003 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich

### 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Kritzmow verfügt über eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für die Ortslage Klein Schwaß (Innenbereichssatzung), die am 20.01.2004 in Kraft getreten ist und seit dem 13.08.2016 in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig ist. Die rechtskräftige Innenbereichssatzung beinhaltet Einbeziehungsflächen am westlichen Ortsausgang in Richtung Lambrechtshagen. Laut § 2 der Innenbereichssatzung ist als Ausgleichsmaßnahme für die mit der Ergänzungsfläche südlich der Parkentiner Straße verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft eine entlang der äußeren Grenze der Einbeziehungsfläche zu pflanzende Feldhecke vorgesehen. Die Lage der zu pflanzenden Feldhecke wurde textlich an der *Grundstücksrückseite (straßenabgewandt)* festgesetzt. Eine zeichnerische Festsetzung ist nicht erfolgt.

Auf der Einbeziehungsfläche wurde eine Parzellierung für Wohnhausbebauung vorgenommen. Die gebildeten Flurstücke gehen über die Einbeziehungsfläche hinaus, der außerhalb der Einbeziehungsfläche liegende Teil der Flurstücke ist nur als Gartenland nutzbar. Die Lage der laut § 2 (1) der Innenbereichssatzung zu pflanzenden Feldhecke ist auf Grund der fehlenden zeichnerischen Festsetzung und der vorgenommenen Parzellierung nicht eindeutig geklärt.

Das Verfahren zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung hat zum Ziel, die Lage der zu pflanzenden Feldhecke eindeutig zu klären, um den erforderlichen Grünausgleich zu erbringen, die Nutzbarkeit der Flurstücke sicherzustellen und die von der Gemeinde mit den Festsetzungen der Innenbereichssatzung angestrebte Markierung des Ortsrandes durch eine Gehölzstruktur zu erreichen.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Planverfahren

#### – Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Für die Änderung der Innenbereichssatzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend der eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens zu beachten. Das Verfahren richtet sich deshalb nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der ursprünglichen Innenbereichssatzung waren die heute vorhandenen Flurstücke 100/1, 100/2, 100/8, 100/9, 100/10, 100/11, 100/12 innerhalb der Einbeziehungsfläche an der Parkentiner Straße noch nicht gebildet. Die Parzellierung des Flurstücks 100/20 ist jüngeren Datums. Aus dem Flurstück 100/20 sind in diesem Jahr die Flurstücke 100/22-28 entstanden.

### 2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Planung ergeben sich aus dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 27. Mai 2016)* und dem daraus entwickelten *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, veröffentlicht am 21.08.2011)*.

Mit der vorgesehenen Änderung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung wird eine Ausweitung von Baurechten nicht begründet. Deshalb ist eine Prüfung, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, nicht erforderlich.

### **3. Änderung**

#### **3.1 Klarstellung**

Für die rechtskräftige Innenbereichssatzung wurde eine alte Kartengrundlage verwendet, die teilweise nicht ganz korrekt ist. Das hat zur Folge, dass die Grenze des Innenbereichs auf den mittlerweile gebildeten Flurstücken 100/1, 100/2, 100/8, 100/9, 100/10, 100/11, 100/12 (Flur innerhalb der Einbeziehungsfläche an der Parkentiner Straße nicht eindeutig geregelt ist. Mit der Klarstellung in der 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird festgelegt, dass für die Flurstücke 100/1, 100/2, 100/8, 100/9, 100/10, 100/11, 100/12 einheitlich eine Tiefe von 29 m dem Innenbereich angehört und damit Bauland ist. Der verbleibende Teil der Flurstücke mit einer Tiefe von ca. 23 m gehört zum Außenbereich und kann als Gartenland genutzt werden.

#### **3.2 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Abrundungsflächen wurden in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Als Abgrenzung zur offenen Landschaft wurde die Pflanzung einer dreireihigen Feldhecke an der Grundstücksrückseite (straßenabgewandte Seite) festgesetzt. Als Termin für die Pflanzung ist die auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzzeit festgelegt. Da die Bebauung auf der Einbeziehungsfläche an der Parkentiner Straße erst jetzt realisiert wird, wurde die in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung festgesetzte Ausgleichsmaßnahme bislang nicht umgesetzt.

Mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird ergänzend zu § 2 (1) die Lage der zu pflanzenden Feldhecke auch zeichnerisch festgesetzt, um Klarheit zu schaffen.

Innerhalb der Einbeziehungsfläche befinden sich Teile der Flurstücke 100/1-2, 100/8-12 und 100/22-28 (Flur 1, Gemarkung Klein Schwaß). Die Flurstücke 100/22-28 wurden erst kürzlich durch Teilung des Flurstücks 100/20 gebildet. Auf dem Flurstück 100/20 befanden sich bis vor kurzem Reste eines Dreiseitenhofes. Der bauliche Zustand war teilweise schlecht. Das Flurstück wurde mittlerweile beräumt. Mit der Teilung sind sechs Wohngrundstücke mit einer gemeinsamen Erschließungsstraße, die in die Parkentiner Straße anbindet, entstanden.

Mit Ausnahme der Flurstücke 100/25 und 100/26 sowie des Flurstücks 100/28, das als Anliegerstraße vorgesehen ist, gehen alle Flurstücke über die festgesetzte Innenbereichsgrenze hinaus. D.h., dass die Flurstücke sowohl über Bauland (innerhalb der Einbeziehungsfläche) als auch über Gartenland (außerhalb der Einbeziehungsfläche) verfügen.

Mit der vorgesehenen Änderung der Innenbereichssatzung wird zeichnerisch die Lage der zu pflanzenden Feldhecke an den äußeren, der freien Landschaft zugewandten Flurstücksgrenzen festgesetzt.

An der Art der Ausführung der zu pflanzenden Hecke ändert sich nichts:

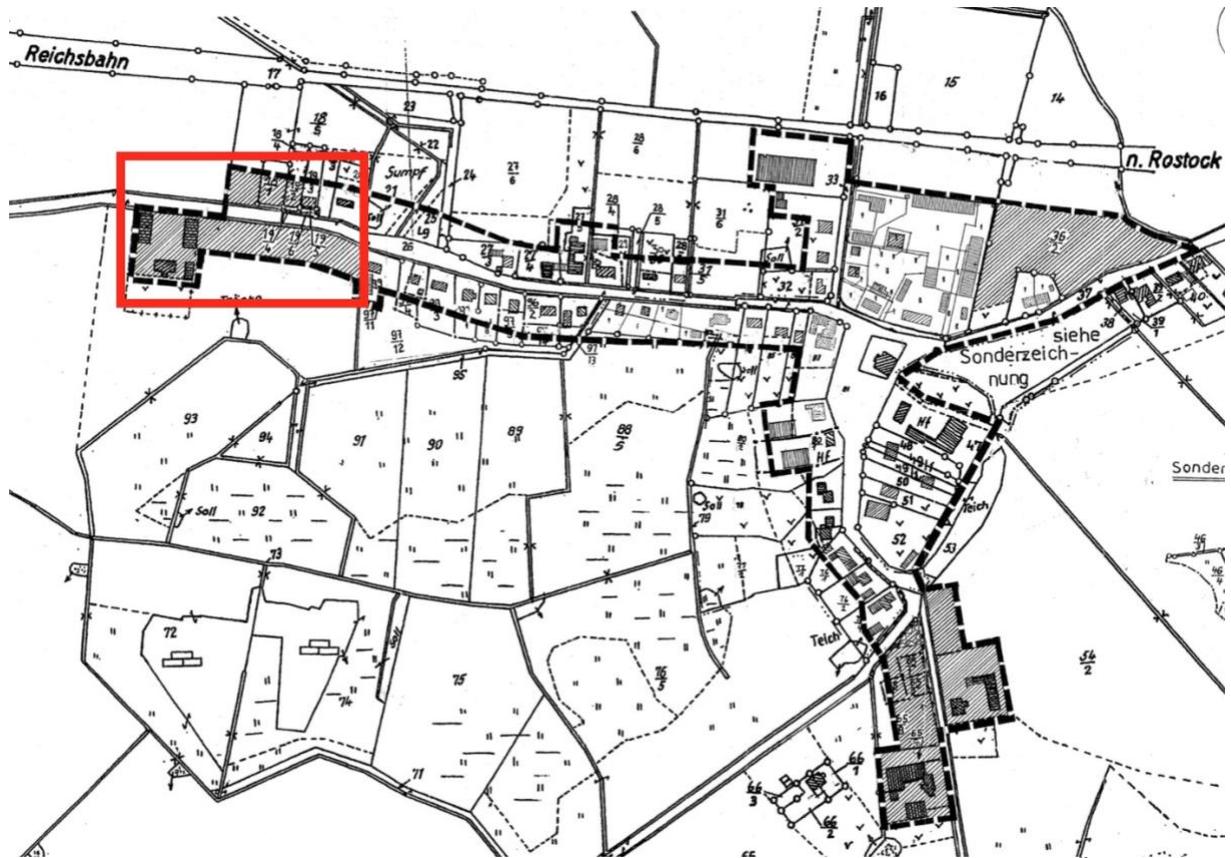
- geschlossene Feldhecke,
- 5 m breit,
- 3-reihig, pro 0,75 m<sup>2</sup> mind. 1 Pflanze
- standortgerechte, heimische Gehölze (Pfaffenhütchen, Brombeere, Himbeere, Haselnuss, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Kornelkirsche, Hundsrose und Faulbaum)
- zu verwendende Qualitäten:
  - Sträucher 2x verpflanzt, 60-100, ohne Ballen
  - Bäume Heister 2x verpflanzt, 125/150, ohne Ballen

#### **4. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Verfahren zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind § 1a Abs.2 und 3 sowie § 9 Abs.1a BauGB zu berücksichtigen. In der beizufügenden Begründung sind Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB zu machen.

Mit der vorgesehenen Änderung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung wird eine Ausweitung von Baurechten nicht begründet. D.h., es wird zu keinerlei Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu keiner Versiegelung von Flächen kommen, die über das Maß der mit der rechtskräftigen Innenbereichssatzung zulässigen und bereits bewerteten Eingriffe hinaus gehen.

Anlage



Ursprungsfassung der Innenbereichssatzung von 2003 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich (ohne Maßstab)