

**2. Änderung  
der Abrundungssatzung  
der Gemeinde Langen Brütz  
für den Ort Kritzow  
nach § 34 (4) 1 – 3 BauGB**

**Begründung**  
**zur 2. Änderung der Abrundungssatzung**  
**der Gemeinde Langen Brütz für den Ort Kritzow**  
**gem. § 34 (4) 1 – 3 BauGB**

**INHALT:**

**1. Begründung**

- 1.1 Vorbemerkungen
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Planungsanlass
- 1.4 Raumordnerische Grundsätze
- 1.5 Flächennutzungsplan
- 1.6 Das Plangebiet
- 1.7 Inhalt der Änderung
- 1.8 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
- 1.9 Erschließung
- 1.10 Hinweise

**2. 2. Änderung Abrundungssatzung M 1 : 1000**

## **1.1 Vorbemerkungen**

Die Abrundungssatzung der Gemeinde Langen Brütz für den Ort Kritzow nach § 34 BauGB ist am 28.02.2001 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist am 14.08.2013 rechtskräftig geworden.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung der Abrundungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## **1.3 Planungsanlass**

Die Gemeinde kann durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Gemäß dieser Möglichkeit ist die Satzung als Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 – 3 BauGB entwickelt. Die Satzungsbestandteile müssen mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dieses ist bei der erarbeiteten Planung der Fall. Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch die Änderung der Satzung nicht zu befürchten. Die Satzung dient vorrangig der Siedlungsentwicklung und Ausschöpfung der Baulandreserven innerhalb des Ortes Kritzow und seiner baulich geprägten Strukturen.

Die Abgrenzung der Satzung erfolgt in der Form, dass die durch die straßenbegleitende Bebauung geprägten Bereiche, einschließlich der vorhandenen Baulücken und einbezogenen Außenbereichsflächen, gefasst, klargestellt und gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt werden.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ab der Bekanntmachung dieser Satzung nach § 34 BauGB.

Die geplanten Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Diesem Ziel wird die Satzung gerecht.

#### **1.4 Raumordnerische Grundsätze**

Raumordnerische Belange werden von der Änderung nicht berührt.

Dem raumordnerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird nachgekommen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung von Flächen zur Innenentwicklung des Ortes Kritzow.

#### **1.5 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Langen Brütz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Langen Brütz sind die Flurstücke als Wohnbauflächen und ein kleiner Teil als Grünfläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da es sich bei der Änderung der Abrundungssatzung nicht um eine Entwicklungsplanung der Gemeinde handelt, sondern lediglich um eine Ergänzungssatzung.

#### **1.6 Das Plangebiet**

Die 2. Änderung der Abrundungssatzung bezieht sich auf die Flurstücke 4/4, 5 und 6/6 der Flur 1 in der Gemarkung Kritzow (Hauptstraße) sowie die Flurstücke 473/1, 474/3 und 474/4 der Flur 1 in der Gemarkung Kritzow (Schmiedeweg).

## **1.7 Inhalt der Änderung**

Der vorhandene Speicher in Kritzow wird umfangreich saniert. Nach der Sanierung entsteht ein Wohn- und Bürogebäude. Auf den Flurstücken 4/4 und 5 sind in der Abrundungssatzung Kritzow Baufelder ausgewiesen, die nach der Sanierung nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf dem Flurstück 4/4 entsteht ein Parkplatz für den Speicher und die verbleibende Dreiecksfläche auf dem Flurstück 5 ist für eine sinnvolle Bebauung nicht mehr nutzbar.

Um diesen Verlust von Wohnbauflächen auszugleichen, soll die Abrundungssatzung geändert werden. Die bisher als Außenbereich geltenden Teilflächen der Flurstücke 5 und 6/6 innerhalb des Ortes Kritzow sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einbezogen werden.

Gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das ist vorliegend der Fall, da es sich um die Schließung einer Lücke in der straßenbegleitenden Bebauung handelt.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen Baufenster auf den Flurstücken 473/1, 474/3 und 474/4 geändert werden. Durch eine Flurstücksteilung ist die Bebauung im ausgewiesenen Baufenster der Flurstücke 474//3 und 474/4 nicht mehr möglich. Das Baufenster soll verschoben und mit dem Baufenster des Flurstücks 473/1 verbunden werden.

## **1.8 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Gemäß § 34 (5) BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Laut der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für Wohnungsbauprojekte (Nr. 18.7) ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Im vorliegenden Satzungsbereich wird diese Größenordnung durch das Schließen von Baulücken nicht erreicht. Es besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht.

Der gebietsbezogene festgelegte Schutzzweck und die Erhaltungsziele bilden den Prüfmaßstab für die Bewertung von Beeinträchtigungen im Hinblick auf ihre Erheblichkeit. Die Festlegung der Erhaltungsziele knüpft dabei unmittelbar an den jeweils gegebenen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Lebensräume bzw. Arten an.

Daraus folgend geht es im weiträumigen Bereich um die Vermeidung einer Verschlechterung des derzeitigen Zustandes. Mit der Satzung wird der vorhandene Zustand mit einer einbezogenen Außenbereichsfläche zum Innenbereich erklärt. Die ausgewiesenen Neubaustandorte sind straßenbegleitend und liegen zwischen bereits vorhandener Bebauung (Lücken). Die Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten und beeinträchtigten Flächen wirkt nicht nachhaltig negativ auf den angrenzenden Freiraum. Eine Erweiterung der Ortslage in den freien Landschaftsraum findet nicht statt.

Die geplante Bebauung passt sich dem Bestand an und wird daher auch nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen.

## **1.9 Erschließung**

Die Zufahrt zu der neuen geplanten Bebauung erfolgt über das Flurstück 44/2 der Flur 1 in der Gemarkung Kritzow (Kreisstraße K 104).

Die weitere Erschließung ist von der Änderung nicht betroffen.

## **1.10 Hinweise**

### Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in

unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### Abwasser

Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ herzustellen.

Es ist ein optimaler Schutz der Gewässer zu gewährleisten.

Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.

### Bodenschutz:

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln) nach derzeitigem Stand zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

## Immissionsschutz

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
3. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

### *Auflagen*

1. Mit der 2. Änderung der der Abrundungssatzung der Gemeinde Langen Brütz für den OT Kritzow wird die Grenze zum Außenbereich abschließend geregelt. Daher werden einzelne Bebauungsmöglichkeiten mit einer Wohnbebauung geregelt. Die nähere Umgebung der Teilbereiche stellt sich aus bauplanerischer Sicht als allgemeines Wohngebiet dar, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags	(06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts	(22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.
5. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Langen Brütz, .....

.....  
**Weinke**  
Bürgermeister

(Siegel)