

1. Änderung der Abrundungssatzung Blankensee

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Blankensee
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Carolin Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg
Tel.: 0395-5824051
info@planungsbuero-trautmann.de

1. Änderung der Abrundungssatzung Blankensee

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes | 4 |
| 3. Beschreibung des Plangebietes | 4 |
| 4. Planungsanlass und Planungsziel | 4 |
| 5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung | 5 |
| 6. Planinhalt und Festsetzungen..... | 5 |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze..... | 6 |
| 6.3 Erschließung..... | 6 |
| 6.4 Ver- und Entsorgung..... | 6 |
| 7. Hinweise..... | 6 |
| 7.1 Bodendenkmale | 6 |

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Planbereich der 1. Änderung der Abrundungssatzung befindet sich in der Ortsmitte von Blankensee nördlich der Kreisstraße VG81 (Dorfstraße).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Blankensee Flur 2, Flurstück 98 und hat eine Größe von 0,45 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch eine örtliche Straße (Dorfstraße), (Flur 2 Flurstück 107),
im Osten: durch Wohnbebauung und Ackerflächen (Flur 2 Flurstücke 100 und 101),
im Süden: durch die Kreisstraße VG 81 (Dorfstraße), (Flurstück 244) und
im Westen: durch die örtliche Straße Dorfstraße, (Flur 2 Flurstück 97).

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Abrundungssatzung Blankensee ist die Abrundungsfläche 2 der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Diese Fläche ist bisher unbebaut. Im Nordosten des Geltungsbereichs wurde ein Löschteich errichtet. An der südöstlichen Grenze und mittig des Flurstücks befinden sich Gehölze. Der Rest der Fläche ist mit Rasen begrünt.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden 1. Ergänzung der Abrundungssatzung ist die Schaffung einer Fläche für den Neubau einer Feuerwehr für die Gemeinde Blankensee.

1. Änderung der Abrundungssatzung Blankensee

Auf der bisherigen Abrundungsfläche 2 ist nur Wohnbebauung zulässig gewesen, die Abrundungsfläche 2 wird daher in der 1. Änderung geteilt in Abrundungsfläche 2 und 6, um ein genügend großes Baufeld für die Feuerwehr vorsehen zu können.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Der Geltungsbereich liegt planungsrechtlich innerhalb der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Bisher ist nur eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen zulässig gewesen. Durch die Festsetzung „1.7 Auf der Abrundungsfläche 6 ist der Bau eines Feuerwehrgebäudes zulässig.“ Die Abrundungsfläche 6 wurde in der Planzeichnung ergänzt.

Die Gemeinde Blankensee hat keinen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Änderungsbereich grenzt im Osten, Süden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Änderungsfläche ist Teil der wirksamen Abrundungssatzung.

Durch die Änderung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung an einem Standort, der zuvor als Wohnbauflächen vorgesehen ist.

Voraussetzung für die Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung in der Dorfstraße hinreichend geprägt ist. Mit der Satzung wird Baurecht für den Neubau der Feuerwehr geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Uecker-münder Heide“ beträgt über 1,4 km. Der Abstand zum nächstgelegenen GGB DE 2246-301 „Talmoorkomplex des Kleinen Landgrabens bei Werder“ beträgt über 3,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht. Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung geändert. Die textlichen Festsetzungen bleiben bestehen und werden durch eine neue Festsetzung ergänzt.

1. Änderung der Abrundungssatzung Blankensee

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Umgebung wird von Wohngebäuden geprägt. Die gemeindliche Planung setzt hier für einen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche fest, um dort ein neues Feuerwehrgebäude errichten zu können.

Hierzu wurde die textliche Festsetzung 1.7 ergänzt.

Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die prägenden Gebäude sind ein - dreigeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Einbeziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

6.3 Erschließung

Die Änderungsfläche wird über die Dorfstraße im Süden, Westen und Norden erschlossen. Auf der Fläche befindet sich ein Löschwasserteich mit Entnahmestutzen.

6.4 Ver- und Entsorgung

In der Straße Dorfstraße sind die Hauptversorgungsleitungen vorhanden.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

1. Änderung der Abrundungssatzung Blankensee

Blankensee,

Der Bürgermeister

Siegel