

Gemeinde Blankensee – Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
2. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rödlin
(§ 13 i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Begründung (§ 2 a Satz 2 Nr.1 BauGB)
Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 26.02.2013

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Vorbemerkungen / Rechtsgrundlagen / Verfahren
- 2.0 Lage / Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche
- 3.0 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils / Erschließung
- 4.0 Inhalt der 2. Änderung / Planfestsetzungen
- 5.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Blankensee / Amt Neustrelitz Land

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.- Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Februar 2013

1.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Die ehemalige Gemeinde Rödlin-Thurow hat 1995 die „Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rödlin“ aufgestellt.

Die Satzung ist am 31.08.1996 in Kraft getreten.

Im Rahmen der Gemeindefusion wurde die Ortslage Rödlin der Gemeinde Blankensee zugeordnet. Am 25.07.2006 hat die Gemeinde Blankensee eine 1. Änderung der Satzung beschlossen. Die 1. Änderung ist am 07.10.2006 in Kraft getreten, geändert wurden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften.

Die Gemeinde Blankensee hat am 31.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 2.Änderung gefasst. Die in der Ursprungssatzung und der 1.Änderung geltenden Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß. Die Ortslage wurde zwischenzeitlich weiter bebaut; als Ergänzungsbereich ist heute nur noch das am Ortsausgang nach Blankensee nördlich der MST 7 liegende unbebaute Flurstück 19 zu berücksichtigen.

Mit der 2.Änderung wird die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in neuer Fassung aufgestellt. Die Satzung über die 2.Änderung wird in digitaler Fassung erstellt.

Nach Abschluss des Verfahrens und Bekanntmachung der Satzung über die 2.Änderung werden die rechtskräftige Satzung und die 1. Änderung der Satzung gegenstandslos.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der 2. Änderung werden die Grenzen des festgelegten Innenbereichs in die aktuelle Katasterkarte angepasst übertragen. Damit sind geringfügige Änderungen verbunden; Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass die Satzung nach § 13 i.V.m. § 34 BauGB im vereinfachten Verfahren erstellt wird.

- 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.
- Bei der Festlegung der Grenzen des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil und daran angrenzende Teilflächen ausgegrenzt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Die mit der Ursprungssatzung im Abrundungsbereich am Ortsausgang nach Blankensee festgesetzten Pflanzbindungen an der Grenze zur freien Landschaft bleiben bestandskräftig; mit der 2. Änderung sind zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Die Gemeindevertretung Blankensee hat am 31.05.2011 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung gebilligt, der Entwurf hat öffentlich ausgelegen und die Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Am 27. September 2011 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft; im Ergebnis der Prüfung wurde die Satzung erstellt. Bei der Prüfung der vorgelegten Satzung durch den Landkreis wurden erhebliche Mängel festgestellt. Der Gemeinde wurde empfohlen, die Satzung zu überarbeiten und das Verfahren ab dem Verfahrensschritt nach §4a Abs. 3 BauGB zu wiederholen.

Am 27.11.2012 hat die Gemeindevertretung Blankensee den überarbeiteten Entwurf der Satzung gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf hat öffentlich ausgelegen, als betroffene Behörde wurde der Landkreis erneut beteiligt. Der Satzungsbeschluss wurde am 26.02.2013 gefasst.

2.0 LAGE / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Der Ortsteil Rödlin gehört administrativ zur Gemeinde Blankensee im Amt Neustrelitz Land und liegt nordöstlich von Neustrelitz und südwestlich von Blankensee. Die Gemeinde Blankensee, ehemals zum Landkreis Mecklenburg-Strelitz gehörend, liegt heute im südöstlichen Teil des neuen Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Rödlin ist über die Kreisstraße MST 6 an die B 198 angebunden.

Rödlin wurde erstmals 1312 urkundlich erwähnt. Von der Anlage her ist Rödlin ein Straßendorf; die Hauptachse ist Südwest-Nordost orientiert mit beidseitig zur Straße angeordneter Bebauung. Der Ort hat sich in Richtung des Rödliner Sees weiter ausgedehnt.

Zentral in der Ortslage ist die Kirche angeordnet, ein klassizistischer Bau aus dem Jahre 1808 und das Pfarrhaus. Etwas abseits in östlicher Ortsrandlage liegt der Friedhof.

Das alte Gut lag südlich der Kirche in Nachbarschaft des Rödliner Sees und ist heute noch in wenigen Restbeständen erlebbar, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen.

Unter Denkmalschutz gestellt wurden in der Ortslage folgende Objekte:

- das Wohnhaus mit Stall am Bahnübergang, Am Kirchsee 20
- das Spritzenhaus, Blankenseeer Str. 20 und
- die Kirche, Blankenseeer Str. 30.

Hinweis: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Rödlin wird heute geprägt von Mischstrukturen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft). Die Wohnbebauungen erstrecken sich beidseitig der Dorfstraßen. Die landwirtschaftlichen Anlagen liegen an der Straße nach Thurow im Abstand zur Ortslage. Auf den Flächen gegenüber (ehemaliger Technikstützpunkt) hat sich Gewerbe angesiedelt. Die Flächen in Nachbarschaft zur Ortslage wurden zwischenzeitlich in das neu gemeldete Europäische Vogelschutzgebiet „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ mit einbezogen. Gemäß § 29 Abs.1 NatSchAG M-V sind zu Gewässern heute 50m Gewässerschutzstreifen einzuhalten.

In der Ortslage steht nach der geologischen Oberflächenkarte Geschiebemergel an, der grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund darstellt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten anderweitige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 Abs.5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3.0 ABGRENZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS / ERSCHLIESSUNG

Mit der am 31.08.1996 bestandskräftig gewordenen Satzung sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rödlin zweifelsfrei festgesetzt worden, das Gebiet wird in den Plan zur 2. Änderung der Satzung übernommen und durch die Geltungsbereichslinie abgegrenzt. Kartengrundlage ist die Katasterkarte vom 02.Mai 2011.

Durch die Übertragung der Satzung in die aktuelle Katasterkarte ergeben sich geringfügige Abweichungen in der Grenzziehung; Grundzüge der Planung sind dadurch nicht betroffen.

- Die Grenzen werden parallel zu den Straßen geradlinig gezogen.
- Am Inselweg erfolgt im Bereich der ehemaligen Gutsscheune (FS 28) eine geringfügige Korrektur, die Abgrenzungen werden in Anpassung an die benachbarten Grenzen vorgenommen.
- Eine weitere Korrektur wird in Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten am Fischerweg (Standort Fischerei) vorgenommen. Die vorhandenen Bebauungen auf den Flurstücken 71/1 und 73 werden in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Flurstücke der Fluren 2, 3, 5 und 6 in der Gemarkung Rödlin. Als Ergänzungsbereich ist heute nur noch das am Ortsausgang nach Blankensee nördlich der MST 7 liegende unbebaute Flurstück 19 zu kennzeichnen.

Der im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rödlin wird in folgenden Grenzen festgelegt:

Südlich der Straße nach Blankensee werden die Flächen bis einschließlich des einzelnen Wohnhauses am Weg nach Groß Schönfeld in den Bebauungszusammenhang mit einbezogen; das Wohnhaus am Weg nach Groß Schönfeld soll dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet bleiben. Der Verbindungsgraben zwischen dem Rödliner See und Wanzkaer See (der Z 002) kreuzt hier den Geltungsbereich der Satzung.

Der Graben ist im Abschnitt zur Straße verrohrt. Gemäß §38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind beidseitig 5m breite Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung frei zuhalten.

Nördlich der Straße wird das Flurstück 19 mit in den Bebauungszusammenhang einbezogen und als Ergänzungsbereich 1 gekennzeichnet. Ein Einzel- oder Doppelhaus könnte hier noch entstehen. Der vorhandene offene Graben bildet die natürliche Begrenzung der Ortslage in diesem Bereich. Gemäß Landeswassergesetz sind die Ufer von Gewässern von jeglicher Bebauung freizuhalten, der in der Ursprungssatzung und 1.Änderung festgesetzte Abstand von 7m wird in die 2.Änderung übernommen.

Im Nordwesten wird Rödlin durch die Bahntrasse begrenzt. Der Ort wurde in Richtung Wanzka bis zum Wohnhaus am Bahnübergang weiter verdichtet.

In Richtung Thurow ist die vorhandene Bebauung Begrenzungslinie. Eine Entwicklung parallel zur Erschließungsstraße in Richtung landwirtschaftliche Anlagen ist nicht vorgesehen.

Im Südosten werden die Bebauungen beidseitig des Fischerweges einschließlich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Fischerei in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen; südlich des Friedhofes sind noch einzelne Lückenbebauungen möglich.

Im Süden der Ortslage, am Inselweg, bildet die ehemalige Gutsscheune (letzte vorhandene Bebauung) die Ortsbebauungsgrenze. Die alte Gutsscheune wird heute zu Wohnzwecken genutzt. Das Satzungsgebiet wird in diesem Bereich von der 50m Gewässerschutzzone des Rödliner Sees berührt.

Am Inselweg wurde im Jahr 2011/ 2012 ein neues Eigenheim errichtet (FS 25/1).

Im Bereich der bebauten Ortslage sind weitere Lückenbebauungen möglich.

Zur Erschließung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Blankensee. Lt. Wasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke der Beitragspflicht. Die für die Berechnung der Beiträge maßgebende Grundstücksfläche wird in der Tiefe durch die Satzungsgrenze bestimmt. Die Beitragspflicht entsteht mit der Herstellung des Trinkwasseranschlusses.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral; eine zentrale öffentliche Schmutzwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, eine den a.a.R.d.T. entsprechende dezentrale Abwasseranlage auf seinem Grundstück zu betreiben. Die Erschließung der Abrundungsflächen und der Lücken kann grundsätzlich gesichert werden; die Abwasserentsorgung hat ordnungsgemäß zu erfolgen. Beabsichtigte Bebauungen sind rechtzeitig mit den einzelnen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Folgende allgemeine Hinweise der Wasserbehörde sind zu beachten:

- 1. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden (Sorgfaltsgebot nach § 5 WHG).*
- 2. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund eindringen.*
- 3. Das Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten (§ 55 Abs.2 WHG).*

4.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG / PLANFESTSETZUNGEN

Wie bereits in Punkt 3.0 vermerkt, ergeben sich durch die Übertragung der Satzung in die digitale Katasterkarte und in Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten geringfügige Abweichungen in Bezug auf die Geltungsbereichsgrenze. Die Grenze des bereits festgelegten Innenbereichs wird berichtigt; Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

In den Geltungsbereich neu mit einbezogen werden die vorhandenen Grünflächen, der Sportplatz und Friedhof. Diese Bereiche gehören zur Ortslage Rödlin.

Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt geändert:

Zurück genommen werden die Festsetzungen nach § 4 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG; wonach in den Abrundungsbereichen nur Wohngebäude zugelassen waren. Die gesetzlichen Grundlagen sind dafür heute nicht mehr gegeben.

Mit der 2.Änderung werden die in der am 31.08.1996 in Kraft getretenen Satzung nach § 9 BauGB getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 zur Anordnung und Bauweise gestrichen; die Notwendigkeit derartiger Regelungen wird heute nicht mehr gesehen.

Die Ortslage Rödlin wurde in den vergangenen Jahren weiter verdichtet. Als Ergänzungsbereich ist heute nur noch das am Ortsausgang nach Blankensee nördlich der MST 7 liegenden Flurstück 19 auszuweisen. Die Ausweisung des in der Ursprungssatzung benannten Abrundungsbereiches 1 (Kreuzungsbereich Dorfstraße/ Weg zum See, heute Blankenseer Straße/ Inselweg) wird zurück genommen; die Regelungen und Festsetzungen werden gestrichen. Die in der Ursprungssatzung vorgegebenen Baugrenzen in den einzelnen Teilflächen werden zurückgenommen.

Die Gewässerschutzzone am Rödliner See und Kirchsee wird im Abstand von 50m eingetragen.

Für den Ergänzungsbereich (Flurstück 19, Flur 3) sollen die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V verbindlich bleiben. Mit Satzungsbeschluss vom 30.08.1996 wurden örtliche Bauvorschriften zur Ausbildung der Außenwände, der Dächer und der Anordnung der Hauptgebäude sowie zur Bauhöhe, zu Einfriedungen, Nebenanlagen und Pflanzbindungen festgelegt. Mit der 1.Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rödlin wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Punkt 2 Dächer (zulässig sind Dachneigungen von 28°-45° und neben Sattel- und Krüppelwalmdächer auch Walmdächer)
- Punkt 5 Einfriedungen (Einfriedungen sind bis max. 1,50m Höhe zulässig, außer Hecken; Betonmauern sind unzulässig) und
- Punkt 6 Nebenanlagen (Nebengebäude sind farblich dem Hauptgebäude anzupassen).

Die Gemeinde Blankensee hat beschlossen, dass im laufenden Verfahren weitere Änderungen vorgenommen werden sollen:

1. Im Punkt 3.0 (Anordnung der Hauptgebäude) werden die für den Standort am alten Gutshaus nicht rechtskonform getroffenen Festsetzungen zur Traufstellung gestrichen.
2. Im Punkt 4.0 (Bauhöhe) wird die verbindliche Festsetzung zur Drempelhöhe 0,70m gestrichen.
3. Im Punkt 6.0 (Nebengebäude) werden die verbindlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Vorflächen im Bereich der alten Gutsanlage und zur Park-/ Stellplatzgestaltung mit Großgrün (Parken unter einem „grünem Dach“) gestrichen.
4. Im Punkt 7.0 (Pflanzbindungen) werden die für den Abrundungsbereich 1 festgelegten Maßnahmen (Abriss und Entsiegelung der Baracke am Weg, Baumpflanzungen an den Straßen) gestrichen; die Maßnahmen sind bereits umgesetzt worden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ausgefertigt und für den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche 1 in neuer Fassung beschlossen.

In der Ursprungssatzung und 1.Änderung der Satzung wurden mit den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 7.0 Pflanzbindungen festgesetzt. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung. Rechtsgrundlage ist das BauGB.

Für den Ergänzungsbereich 1 werden die festgesetzten Anpflanzgebote für eine Gehölzpflanzung an der Grenze zur freien Landschaft übernommen; als Rechtsgrundlage

wird auf BauGB aufgeführt. In der Satzung über die 2.Änderung wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Auf dem Flurstück 19 in der Flur (Ergänzungsbereich 1) sind zur freien Landschaft mindestens 3m breite Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen (§9 Abs. 9 Nr. 20 und 25 BauGB).

Aus folgenden Arten ist auszuwählen:

Bäume:

Feldahorn
Bergahorn
Hainbuche
Esche
Sommerlinde
Spitzahorn
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Wildapfel
Traubenkirsche

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Tilia platyphyllos
Acer platanoides
Quercus robur
Quercus petraea
Prunus avium
Malus sylvestris
Prunus padus

Sträucher:

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Schlehe
Hundsrose
Schneeball
Wolliger Schneeball
Heckenkirsche

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Lonicera xylosteum

Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Auf dem Flurstück 19, Flur 3 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop („Naturnahe Feldgehölze“ / MST 07211). Das Biotop wird nachrichtlich in die Satzung übernommen und ausgegrenzt. Das gesetzlich geschützte Biotop darf nicht beschädigt oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Auf dem Flurstück 19 ist eine Bebauung nur im Bereich außerhalb des Biotops zulässig, in der Satzung wird das Baufeld entsprechend ausgegrenzt.

5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der 2.Änderung hat die Gemeinde Blankensee geprüft, ob im Zusammenhang mit der 2.Änderung artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs.1 BNatSchG betroffen sind.

Mit der 2.Änderung werden lediglich die Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung geändert; das Satzungsgebiet wird in seinen Ausgrenzungen übernommen.

Es wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind aufgrund folgender Eigenschaften des Vorhabens:

Es handelt sich um eine Vorhaben- oder Planänderung, die zu geringen oder keinen Auswirkungen auf geschützte Arten führt. Das Entstehen eines artenschutzrechtlichen Konfliktes ist nicht erkennbar.