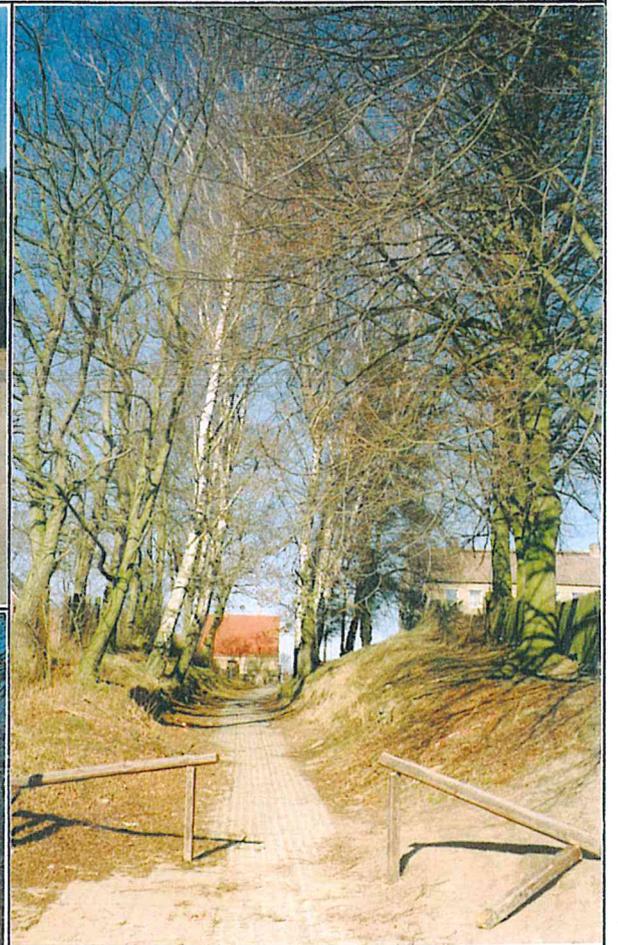




BLANKENSEE BAHNHOF

ABRUNDUNGSSATZUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN



A&S -architekten & stadtplaner GmbH
Noubrandenburg

Bearbeiter: Dipl. Ing. R. Nietiedt

Im Auftrag und im Einvernehmen mit der
Gemeinde Blankensee Sept. 1997

ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE BLANKENSEE - BAHNHOF
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG

einschließlich FESTSETZUNGEN ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1.0 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSANLASS

In § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch eine Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslagen festzulegen und einzelne Außenbereichsgrundstücke mit einzubeziehen. Die Zulässigkeit der Einbeziehung richtet sich dabei

- nach der Wahrung des Eindrucks von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes sowie
- nach der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In Blankensee Bahnhof besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern.

Blankensee ist nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet worden. Der Ort übernimmt Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für die umliegenden Dörfer. Die Gemeinde liegt in einer landschaftlich sehr reizvollen Lage. Die Entfernungen zum Oberzentrum Neubrandenburg betragen durchschnittlich ca. 20 km, die Stadt Neustrelitz (Mittelzentrum) liegt ca. 18 km südwestlich von Blankensee.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung einer Abrundungssatzung beschlossen, um Baurecht für bauwillige Bürger zu schaffen.

Die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils soll zweifelsfrei festgelegt werden. Die noch unbebauten Flächen in der Ortslage und einzelne Abrundungsgrundstücke sollen in den Bebauungszusammenhang integriert werden.

Planungsabsicht ist außerdem mit der Satzung Einfluß zu nehmen auf die Gestaltung durch Festsetzung örtlicher Bauvorschriften.

Mit der Planung ist die A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg beauftragt worden.

2.0 ANGABEN ZUM BESTAND

2.1 Lage im Siedlungsraum

Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Blankensee im Rückland des Bereiches des geschlossenen Erholungsgebietes der „Mecklenburger Seenplatte“ und des „Nördlichen Landrückens“ (Rückland des Pommerschen Hauptendmoränengebietes).

Die Landschaft wird geprägt von einem hügeligen Relief und zahlreichen Seen. Die Gemeinde liegt in Nachbarschaft des Müritz-Nationalparkes; Teilflächen im Süden sind dem Naturpark Feldberger Seenlandschaft zugeordnet worden.

Blankensee Bahnhof ist mit 524 Einwohnern (Stand: 3/97) Hauptort in der Gemeinde. Er liegt zentral im Siedlungsraum zwischen den Städten Neubrandenburg, Neustrelitz, Burg Stargard und Feldberg. Der Ort hat direkten Bahnanschluß; Blankensee liegt an der Bahnstrecke Berlin - Neustrelitz - Neubrandenburg - Stralsund. Über die L 34 ist Blankensee sehr gut an die Bundesstraßen B 198 und B 96 angebunden.

2.2 Ortsstruktur und Erschließung

Die Bahnstrecke Berlin - Neustrelitz - Neubrandenburg wurde im Jahre 1877 eröffnet. In dieser Zeit muß auch der Ort Blankensee Bahnhof entstanden sein. 1893 wurde die Bahnstrecke von Strasburg über Blankensee nach Woldegk eingeweiht. Der Ort Blankensee Bahnhof wurde weiter ausgebaut.

Blankensee Bahnhof ist mit dem wirtschaftlichen Aufschwung im Zusammenhang mit der Eröffnung der beiden Bahnstrecken entstanden. In Nähe der Bahnanlagen und des Bahnhofes wurden Arbeitsstätten angesiedelt. Der Wohnungsbau hat sich schrittweise weiterentwickelt. Es entstanden Eigenheimsiedlungen und Geschoßwohnungsbauten. Im Infrastrukturbereich hat sich Blankensee weiter entwickelt und als Siedlungsschwerpunkt herausgebildet. Blankensee Bahnhof ist Schulstandort. Sportplatz und Schule liegen am östlichen Ortsrand an der Straße nach Warbende. Im Ort befinden sich weitere Einrichtungen wie zum Beispiel Frisör, Bibliothek, Kindertagesstätte, Arztpraxis, Poststelle, Raiffeisenbank, Verkaufsstelle und Gaststätte.

Die bebaute Ortslage konzentriert sich an der L 34 und östlich davon. Auf Teilflächen im Südosten hat sich Gewerbe angesiedelt. An der Straße nach Rödlin-Thurow hat sich der Ort einseitig weiter entwickelt. Die Bahntrasse trennt die Wohnbereiche von dem historischen Arbeitsstättengebiet im Norden.

Das Wasserwerk in Blankensee Bahnhof wurde 1962 in traditioneller Bauweise errichtet im Zweistufenbetrieb mit Einfachfiltration. Es versorgt neben den Ortslagen Blankensee Dorf und Bahnhof weitere Dörfer, Wohnplätze und Ausbauten im Umfeld. 1996 ist südöstlich der Ortslage und südlich der L 34 eine zentrale Kläranlage gebaut worden. Blankensee Bahnhof ist abwasserseitig zentral erschlossen und an diese Kläranlage angebunden worden.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die EVSt Carpin.

2.3 Nutzungsbeschränkungen

- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes sind in der Ortslage Blankensee nicht zu beachten. Zu den angrenzenden Waldgebieten sind lt. § 20 Waldgesetz für das Land M-V (LWaldG) Bebauungsabstände von 50 m einzuhalten. Der Ort ist überwiegend bis zu den Waldkanten bebaut. Für bauliche Ergänzungen innerhalb des 50 m Bereiches zum Wald ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Zum Teich sind 7 m Uferschutzstreifen zu berücksichtigen. Die Ortslage ist stark durchgrünt. Der schützenswerte Gehölzbestand ist zu erhalten.

- Denkmalgeschützte Bausubstanz ist im Bereich der Bahntrasse zu beachten. Folgende Einzelobjekte sind unter Denkmalschutz gestellt:
 - Bahnhofstraße 2 (Bahnhofsgebäude)
 - Bahnhofstraße 3 (Toilettengebäude)
 - Bahnhofstraße 5 (Wohnhaus)
 - Bahnhofstraße 6 (Wohnhaus mit Stall)
 - Bahnhofstraße 11 (Wohnhaus)
 - Bahnhofstraße 28 (Wohnhaus mit Stall)
 - Güterabfertigungsgebäude

– Innerhalb der vorhandenen bebauten Flächen sind 2 Bereiche als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet:

- ehemaliges ACZ Gelände nördlich der Bahn
- ehemalige Tankstelle im südöstlichen Ortsbereich

Bei Nutzungsänderungen sind ggf. Untersuchungen zu veranlassen. Innerhalb der Abrundungsbereiche und auf den möglichen Bauflächen sind keine Altlastverdachtsstandorte bekannt.

– Nutzungsbeschränkungen ergeben sich weiterhin im Umfeld des Wasserwerkes und der Brunnen am Ortsausgang nach Warbende.

– außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an der L 34 sind die Bestimmungen des § 31 Straßen- und Wegegesetz - (StrWg-M-V) zu beachten (20 m Bauverbotszonen / keine Zugänge und Zufahrten)

– 25 m von der Gleisachse entfernt ist von einem Emissionspegel von 66,2 dB tags und 67,0 dB nachts auszugehen.

Im Norden der Ortslage ist somit eine Entwicklung (in der Wohnnutzung) parallel zur Bahn nicht möglich; eine Bebauung wäre nur zulässig in Verbindung mit den entsprechend notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz. Diese Bereiche parallel zur Bahn sind außerdem Bauvorhaltsflächen für eine spätere planfreie Eisenbahnüberführung (siehe auch Entwurf zum Flächennutzungsplan / Begründung). Ortsabrundungen im Norden werden nicht geplant.

3.0 PLANUNG

3.1 Ausgrenzung des Geltungsbereiches und Planfestsetzungen

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Berücksichtigt wurde die vorhandene Bebauung einschließlich der rein gewerblich genutzten angrenzenden Bereiche und einzelne Abrundungen.

Für Teilflächen werden gesonderte Nutzungen festgeschrieben.

So sollen im wesentlichen auf den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen auch zukünftig keine anderen Entwicklungen zugelassen werden. Im Norden und Süden sind diese Bereiche entsprechend ausgegrenzt worden. Die zulässige Nutzung ist in den Planfestsetzungen vorgegeben.

Weiterhin werden verbindlich Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen soll eine Bebauung ausgeschlossen sein und die Grünflächennutzung in der entsprechenden Zweckbestimmung erhalten bleiben (Bereiche an der Schule, Sportplatz bzw. Gartenanlagen).

Es werden außerdem Flächen für Stellplätze und Garagen bestimmt und dargestellt sowie Bauvorbehaltsflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt (zum Beispiel in Nachbarschaft des Sportplatzes und der Feuerwehr).

Auf allen übrigen Flächen ist eine Entwicklung in der Wohn- und Mischnutzung gestattet.

Die größeren unbebauten Flächen in der Ortslage werden verbindlich dem 34iger Bereich zugeordnet und an den Ortsausfallstraßen erfolgt die klare Abgrenzung zum Außenbereich.

Um der historisch gewachsenen Dorfstruktur, dem Dorfcharakter und einem gut gestalteten Dorfbild gerecht zu werden, werden textliche Festsetzungen erlassen und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die einzelnen Abrundungsbereiche und Flächen werden unterschiedlich betrachtet. Es erfolgen unterschiedliche Planfestsetzungen und Textliche Festsetzungen. Die Festsetzungen gelten für die Gebäude, die als Lückenbebauung errichtet werden sowie für Gebäude, die im Bereich der angegebenen Abrundungsgrundstücke und auf den gekennzeichneten Flächen in der Ortslage errichtet werden.

Als **ABRUNDUNG** werden folgende Grundstücke einbezogen:

Standort 1:

Dieser Standort liegt am Ortsausgang nach Rödlin und umfaßt die Flurstücke 64 - 68 der Flur 1. Am Standort sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Zur Straße werden einzuhaltende Abstände von mindestens 10 m festgesetzt. Der Bereich ist in ausreichender Tiefe ausgegrenzt worden, so daß die Bebauung auch in unterschiedlichen Abständen zur Straße angeordnet werden kann. Baufluchten müssen nicht eingehalten werden. Es ist nur die Errichtung von Wohngebäuden gestattet (erweiterte Abrundung / § 4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG).

Standort 2:

Am südlichen Ortsausgang im Kreuzungsbereich der L 34 und Kreisstraße 17 liegen größere unbebaute Flächen, die zur Zeit gärtnerisch genutzt werden (Flurstück 16/6 und 17 der Flur 2). Ergänzende Bauungen sind beabsichtigt. Südlich des vorhandenen Eigenheims soll eine mögliche Bebauung berücksichtigt werden. Die Zufahrt kann von der L-Straße aus nur über die vorhandene Zufahrt mit erfolgen oder über rückwärtige Erschließungen. Parallel zur Gemeindestraße werden weitere Bauflächen vorgehalten. Die Erschließung ist nur über die Gemeindestraße gegeben. Zur L-Straße sind 10 m Bauabstände einzuhalten. In der Satzung werden Baugrenzen vorgegeben. Der am Standort vorhandene Gehölzbestand ist weitgehend zu schützen.

Standort 3:

Am südlichen Ortsrand in Nachbarschaft des Teiches sind weitere Flächen an der Gemeindestraße unbebaut (FS 37/2, 37/1 und 38iger Grundstücke südlich der Erschließungsstraße / Flur 2).

Es werden unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt. Die Hangbereiche sollen nur in einer eingeschossigen Bauweise bebaut werden. Für die Bereiche südlich des Weges wird maximal eine 2-geschossige Bebauung gestattet. Auf die vorhandenen benachbarten Bauungen ist dabei Bezug genommen worden.

Für die Teilflächen nördlich der Straße erfolgen weitere Festsetzungen. Die Bäume am nördlichen Weg müssen erhalten bleiben. Es werden Bauflächen ausgegrenzt, die einen Mindestabstand von 10 m sichern. Die verkehrliche Erschließung ist nur von der Straße A aus möglich. Eine einreihig zur Straße angeordnete Bebauung ist somit gesichert. Für die Anordnung auf den Grundstücken (einschließlich FS 37/1) werden keine weiteren Vorgaben formuliert, die Anordnung kann individuell erfolgen. Mit den

in der Satzung getroffenen Festsetzungen und Hinweisen kann die geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend gesichert werden.

In der Planzeichnung sind WEITERE FLÄCHEN gekennzeichnet worden, DIE FÜR EINE BEBAUUNG VORGEHALTEN SEIN SOLLEN. Es sind größere unbebaute Flächen in der Ortslage für die verbindliche Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung vorgegeben werden.

Fläche A:

In Nachbarschaft des Bahnhofes an der L 34 befindet sich zwischen der vorhandenen alten 2-geschossigen Bahnhofsbauung und dem Geschosswohnungsbau eine größere unbebaute Fläche, die gärtnerisch genutzt wird. Bei einer beabsichtigten Bebauung ist hier eine 2-geschossige Bebauung zwingend vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

Fläche B:

In diesen Bereichen hat die Gemeinde den Grundstücksbesitzern eine Bebauung zugesichert. Die Erschließung kann über Zufahrten, die Gemeindeflächen berühren, gesichert werden. Zulässig ist maximal eine 2-geschossige Bebauung.

Fläche C:

In Nachbarschaft zur Schule und festgesetzten Grünflächen soll in zentraler Ortslage eine maximale 2-geschossige Bebauung am Standort gestattet sein. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Es werden keine zwingenden Vorgaben zur Einordnung festgesetzt. Die Anordnung der Bebauung kann frei erfolgen. Die gestalterischen Festsetzungen sind jedoch zu beachten.

Fläche D:

Ergänzende Bauungen sollen im Bereich der neu gebauten Erschließungsstraße am Kindergarten und zur Arztpraxis möglich sein. Die Flächen sind kenntlich gemacht worden. Die eingeschossige Bebauung wird zwingend vorgegeben. Es sind ebenfalls die örtlichen Bauvorschriften zu beachten und die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf die Vorgabe von Baugrenzen ist verzichtet worden, da durch die vorhandene Bebauung Grenzen gesetzt sind und die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Fläche E.

Das Eigenheimgebiet im Süden der Ortslage soll weiter bebaut werden. Für die größere noch unbebaute Fläche im südlichen Bereich wird die 1-geschossige Bebauung zwingend vorgegeben.

Weiterhin wird mit der Satzung verbindlich geregelt, daß auf den hinteren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen und Einrichtungen die der Erholung dienen, gestattet werden. Eine Wohnbebauung in 2. Reihe ist nicht zulässig. Es sollen aber Ferienwohnungen und Ferienunterkünfte gebaut werden können, die über das Grundstück mit erschlossen sein müssen. Es sind derartige Einrichtungen zum Teil bereits vorhanden, diese mögliche Nutzung soll auch den anderen Grundstücksbesitzern gestattet werden.

3.2 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz

Nach § 8 a BNatSchG ist im Bereich von erweiterten Abrundungen von Eingriffen auszugehen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern. Darüber hinaus kann die Gemeinde nach § 9 Abs. 2 Nr. 20 bzw. 25 grünordnerische Festsetzungen treffen. Der Abrundungsbereich 1 stellt eine Entwicklung in den freien Landschaftsraum dar. In der Satzung werden verbindlich Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Die Ortslage Blankensee Bahnhof ist stark durchgrünt. Für die übrigen Abrundungen und Flächen werden mit Ausnahme der Baum- und strauchlosen Hangflächen nördlich der Straße im Abrundungsbereich 4 keine Pflanzbindungen ausgesprochen. Auf den Hangflächen wird das Pflanzen eines einheimischen Laubbaumes pro Grundstück verbindlich festgesetzt, um eine Durchgrünung zu gewährleisten.

Im folgenden die Pflanzliste mit den empfohlenen Gehölzarten:

Pflanzliste:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:

Hartriegel

Hasel

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Schlehe

Hundsrose

Schneeball

Wolliger Schneeball

Heckenkirsche

Faulbaum

Salweide

Ohrweide

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Prunus spinosa

Rosa canina

Viburnum opulus

Viburnum lantana

Lonicera xylosteum

Rhamnus frangula

Salix caprea

Salix aurita