Amt Neverin
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Blankenhof

Beschlussvorlage Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Vorlage-Nr: VO-40-BO-2018-222 Status: öffentlich Datum: 08.05.2018 Verfasser: Silvia Brinckmann

Beratung und Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin der Gemeinde Blankenhof

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	17.05.2018	Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof	Entscheidung

Sachverhalt:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat mit Beschluss vom 18.01.2018 die Trägerbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.02.2018 bis zum 2.04.2018.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. 02.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten

Mitwirkungsverbot: (bitte löschen, wenn nicht benötigt)

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt geprüft. Der Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu Eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Bürger von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof beschließt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Gevezin bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan als Satzung.
Die Begründung wird gebilligt.
Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 19 Absatz 3 BauGB ortüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Sprechzeiten im Amt Neverin eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:
☐ Ja

☐ Nein (Bitte nachfolgenden Inhalt löschen)

☐ Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung
☐ Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen **außer-/überplanmäßig** bereitgestellt werden (Ausführungen zur der Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

III. Auswirkung auf die mittelfristige Finanzplanung:

☐ Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen
☐ Gesamtkosten von _____ € beziehen sich auf die Jahre
☐ Folgekosten in Höhe von _____ €

Anlagen:
Abwägungsvorschlag
Satzungsentwurf
Begründung

Stellungnahme Nr. 6	Abwägung
e.dis E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree Amt Neverin Frau Brinckmann Dorfstraße 36 17039 Neverin Amt Neverin 20. FEB. 2018 Zur Kenntnis: Altentreptow, 14. Februar 2018 **Entwurf der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin, der Gemeinde Blankenhof** Stellungnahme Unser Aktenzeichen: Alt. 0149/2018 Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24. Januar 2018 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unser Mitarbeiter Herr Krüger T.: 03961 2291-3012 gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.DIS Netz GmbH Ingo Krüger i.A. Harke Markus Harke 1/1 E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Müritz-Oderhaff Holländer Gang 1 17087 Altentreptow www.e-dis-netz.de Postanschrift Altentreptow Holländer Gang 1 17087 Altentreptow Markus Harke T 03976 2807-2341 F 03976 2807-3430 markus.harke @e-dis.de Unser Zeichen NR-M-M-NA- Geschäftsführung: Stefan Blache Harald Bock Michael Kaiser Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE285351013 Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587 Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDEBB160 Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00 BIC COBADEFFXXX	In die Begründung werden Anmerkungen zum vorhandenen Leitungsbestand mit aufgenommen; auf die Berücksichtigung des Bestandes und die notwendigen Abstimmungen wird hingewiesen.

Stellungnahme Nr. 7	Abwägung
ERLEBEN, WAS VERE DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin REFERENZEN Ihr Schreiben vom 24.0.2018 ANSPRECHPARTNER 0043-2018 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Andreas Gröhl TELEFONNUMMER +49 30 8353 78323 DATUM 05.02.2018 BETRIFFT Entwurf der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin, der Gemeinde Blankenhof Sehr geehrter Damen und Herren, Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard Postanschrift: 01059 Dresden Telefon: Telefon +49 351 474 0, Internet www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262	DATUM 05.02.2018 EMPFÄNGER Amt Neverin SEITE 2 Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Mit freundlichen Grüßen i.A. [signature] für A. Gröhl Anlagen 1 Kabelschutzanweisung 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen 1 Übersichtsplan **Abwägung** In die Begründung werden Anmerkungen zum vorhandenen Leitungsbestand mit aufgenommen; auf die zu beachtenden Hinweise und Kabelschutzanweisung wird hingewiesen.

Stellungnahme Nr. 12/1	Abwägung

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Gemeinde Blankenhof
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer 3.32 | Vorwahl 0395 | Durchwahl 57087-2453
Zentrale 0395 57087 0 | Fax 0395 57087 65965
E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	24. Januar 2018	344/2018-502	9. März 2018

2. Änderung der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gevezin der Gemeinde Blankenhof

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat die Aufstellung der 2. Änderung der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gevezin der Gemeinde Blankenhof beschlossen.
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde am 18. Januar 2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der o. g. Innenbereichssatzung, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: 18. Januar 2018) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Gemeinde kann, wie bekannt, durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Insoweit hat die Gemeinde Blankenhof für die Ortslage Gevezin bereits eine Innenbereichssatzung aufgestellt, welche seit März 1996 rechtskräftig ist (Ursprungssatzung). Diese unterlag bereits einer ersten Änderung (rechtskräftig seit April 2011), welche sich auf die Anordnung der Nebenanlagen bezog.

Um den Eigentümern der ´Klingelbaumstraße 4 – 26´ in den hinteren Grundstücksbereichen auch die rechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen zu geben, sollen mit der vorliegenden 2. Änderung der Ursprungssatzung hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Stellungnahme Nr.12/2	Abwägung
  Da den Planunterlagen zu entnehmen ist, dass mit Rechtskraft der aktuellen 2. Satzungsänderung die Ursprungssatzung und die 1. Änderung dieser Satzung ***gegenstandslos*** werden sollen. Hierzu bestehen aus planungsrechtlicher Sicht **erhebliche Bedenken**. Grundsätzlich hat die Gemeinde die Möglichkeit bestehende Satzungen durch neue Satzungen zu „ersetzen". Regelmäßig umfasst der Geltungsbereich der neuen Satzung in einem solchen Fall mindestens den Geltungsbereich der alten Satzung. Im Aufstellungsverfahren muss sie sich dann mit allem, was für eine grundsätzlich Neuaufstellung einer Satzung erforderlich ist, auseinandersetzen. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, den Geltungsbereich der neuen Satzung kleiner zu fassen. Bei dieser Verfahrensweise muss sich die Gemeinde im Planverfahren hierzu aber gleichzeitig auch mit den übrigen Flächen, die fortan nicht mehr Bestandteil der Satzung sein sollen, im Sinne eines Aufhebungsverfahrens auseinandersetzen, was hier im konkreten Fall aber nicht zielführend ist, da der bereits durch die Ursprungssatzung festgelegte Innenbereich ja offensichtlich weiter erhalten bleiben soll. Im konkreten Fall der 2. Änderungssatzung für den Ortsteil Gevezin der Gemeinde Blankenhof ist daher grundsätzlich die erste Variante zu empfehlen, da das Satzungsgebiet sich ansonsten auf den Bereich der "Klingelbaumstraße 4 – 26" beschränken würde, was bedeuten würde, dass der Innenbereich von Gevezin sich zukünftig ausschließlich auf diesen Bereich begrenzt. Dies ist planungsrechtlich für die Ortslage Gevezin nicht richtig und durch das BauGB auch nicht gedeckt. Die Planunterlagen zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gevezin der Gemeinde Blankenhof sind daher **grundlegend zu überarbeiten** sowie der Verfahrensschritt nach **§ 4a Abs. 3 BauGB** durchzuführen. **2.** Im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungssatzung möchte ich in diesem Zusammenhang daher nochmals auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen. **2.1.** Voraussetzung für den Erlass der ***Klarstellungsatzung*** ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang. Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den aktuell tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. **2.2.** Der Satzungstyp nach Nr. 3 (***Ergänzungssatzung***) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es nicht alleine aus, dass diese an den Innenbereich grenzen. Darauf hinweisen möchte ich, dass für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen es nicht alleine ausreicht, dass diese an den Innenbereich grenzen. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise ***hinreichend geprägt*** sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.	Zu 1. und 2.1, 2.2 Die Planunterlagen werden grundlegend überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf wird erneut ausgelegt; die Behörden werden beteiligt.

Stellungnahme Nr.12/3	Abwägung

Es muss mithin die Zulässigkeit eindeutig erkennbar sein; die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen.
Das heißt, das, was tatsächlich vorhanden ist, gibt den Rahmen für die zukünftige Bebauung ab.
Ich weise vorsorglich darauf hin, dass grundsätzlich für Nebenanlagen nicht die Hauptnutzung als prägendes Element herangezogen werden kann, sondern nur Nebenanlagen der Maßstab hierfür sein kann.

2.3. Weiterhin muss die Satzung mit einer geordneten ***städtebaulichen Entwicklung*** vereinbar sein.
Insbesondere müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ferner darf die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet sein.

Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung einer Innenbereichssatzung mit den genannten Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB auseinanderzusetzen und dies in der Begründung nachvollziehbar darzulegen.

2.4. Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können u. a. in Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung), also **ausschließlich für die Ergänzungsflächen**, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Beschränkung auf einzelne Festsetzungen beinhaltet dabei, dass keine umfassende Regelung der zulässigen Bebauung wie in einem qualifizierten Bebauungsplanes getroffen werden sollen.

Die Zulässigkeit eines im festgesetzten Ergänzungsbereich beabsichtigten Bauvorhabens bestimmt sich im Weiteren nach § 34 Abs. 1 BauGB.
Danach ist ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3. Aus denkmalrechtlicher Sicht wird hinsichtlich der Betrachtung der Ortslage Gevezin darauf hingewiesen, dass sich in der Ortslage gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, folgende **Baudenkmale** befinden:

Nr. Denkmalliste	lfd. Nr. Denkmalliste	Ortschaft	Gemeinde	Straße	Bezeichnung
366	1	Gevezin	Blankenhof	Klingelbaumstr. 7	Wohnhaus mit
366	2	Gevezin	Blankenhof	Klingelbaumstr. 7	Stallgebäude

Zu 2.3 und 2.4

Die Planunterlagen werden grundlegend überarbeitet.

Der überarbeitete Entwurf wird erneut ausgelegt; die Behörden werden beteiligt.

Zu 3.

Die Baudenkmale werden nachrichtlich in die Satzung übernommen.

Stellungnahme Nr. 12/4	Abwägung

365	1	Gevezin	Blankenhof	Klingelbaumstr. 9	Wohnhaus
367	1	Gevezin	Blankenhof	Klingelbaumstr.	Kirche mit
367	2	Gevezin	Blankenhof	Klingelbaumstr.	Feldsteinmauer mit Backsteinpfeilfer und Lattenzaun
363	1	Gevezin	Blankenhof	Hofstr. 4, 6	Inspektorenhaus
364	1	Gevezin	Blankenhof	Hofstr. 9	Gutshaus mit
364	2	Gevezin	Blankenhof	Hofstr. 9	Park

Diese sind nachrichtlich in den Plan zu übernehmen, punktuell mit „D" zu kennzeichnen, in der Planzeichenerklärung zu erläutern und **vollständig** in der Begründung zu nennen.

Des Weiteren sind ferner mehrere mit der Farbe Blau gekennzeichnete Bodendenkmale bekannt (siehe Anlage). Diese sind in die Planungszeichnung lagegetreu zu übernehmen, mit der punktuellen Kennzeichnung „BD" für Bodendenkmal zu versehen und in der Planzeichenerklärung zu erläutern.

Der in der Begründung gegebene Hinweis zum Vorkommen eines bekannten Bodendenkmals im Plangebiet ist insofern abzuändern und sollte noch **mit dem folgenden Zusatz** für den Umgang mit bislang unbekannten Bodendenkmalen versehen werden:

„Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

Erläuterungen:
Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)."

Im Auftrag

Schulz
SB Bauleitplanung

Die Bodendenkmale werden nachrichtlich übernommen.

Der Hinweis in der Begründung wird mit dem Zusatz versehen.

Anlage

Stellungnahme Nr. 14/1	Abwägung

neu.sw Mein Stadtwerk

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Vorsitzender
Ingo Meyer
Dr. Jörg Fiedler
Aufsichtsrat
Vorsitzende
Dr. Diana Kuhk
John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de
Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 12
BIC NOLADE21NBS
Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194
USt-IdNr.
DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
- Der Amtsvorsteher -
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	24.01.2018	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	14. März 2018

Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung Abrundungssatzung Gevezin, Gemeinde Blankenhof
Unser Auftrag Nr.: 0183/18

Sehr geehrte Frau Brinckmann,

die uns mit Schreiben vom 24.01.2018 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits, bis auf die Abwasserentsorgung, keine Einwände bezüglich des o. g. Entwurfs der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Sofern in den gekennzeichneten Flächen separate Flurstücke mit separaten Bebauungen entstehen sollen, sind Netzerweiterungen notwendig. Gemäß den beigefügten Unterlagen gehen wir in dieser Stellungnahme jedoch nicht davon aus.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung
In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Gasversorgung
Im Bereich der geplanten 2. Änderung befinden sich Hausanschlussleitungen Gasmitteldruck DN 25 in PE von neu.sw. Die Gashauptverteilungsleitung befindet sich entlang der Klingelbaumstraße, im öffentlichen Bereich. Mit der Anpassung der Grenzen des bebauten Ortsbereichs ist sicherzustellen, dass auch künftig keine Überbauung unserer Bestandsanlagen erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind entsprechend DVGW G 472 einzuhalten.

Wasserversorgung
Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

TOP – AUSBILDUNGSBETRIEB | 2016
2016 AUDIT

Mit der 2.Änderung der Satzung wird die Grenze zum Außenbereich im Bereich nördlich der Klingelbaumstraße verschoben; neue und separate Bebauungen können nicht entstehen.

Die Hinweise zur Stromversorgung/ Straßenbeleuchtung, Gasversorgung und Wasserversorgung werden in die Begründung mit aufgenommen.

Stellungnahme Nr. 14/2	Abwägung

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 14. März 2018
an Amt Neverin
Betreff Entwurf der 2. Änderung Abrundungssatzung Gevezin, Gemeinde Blankenhof
Unser Auftrag Nr.: 0183/18

Die Trinkwasserversorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsanlagen der Klingelbaumstraße.

Sollten durch die Erweiterung des Innenbereichs auf den rückwärtigen Grundstücksflächen separate Versorgungseinheiten entstehen, kann eine Versorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht abgesichert werden.

Abwasserentsorgung
Die TAB mbH stimmt der geplanten Änderung nicht zu.

In dem Gebiet finden derzeit keine Bau- bzw. Planungsaktivitäten seitens der TAB mbH statt.

Im östlichen Teil des gekennzeichneten Gebietes verläuft ein Niederschlagswasserkanal (FS 25), dessen Funktion, Zugehörigkeit und Leitungsrecht geklärt werden muss, bevor das Gebiet für weitere Bebauungen zur Verfügung gestellt wird.

Die bestehenden Anlagen sind im Bestand zu schützen. Die Anlagen dürfen nicht überbaut werden.

Fernwärmeverteilung
In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

neu-medianet GmbH
In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft der neu-medianet. Die Bestände befinden sich entlang der Klingelbaumstraße im öffentlichen Bereich.

Allgemeine Hinweise
Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

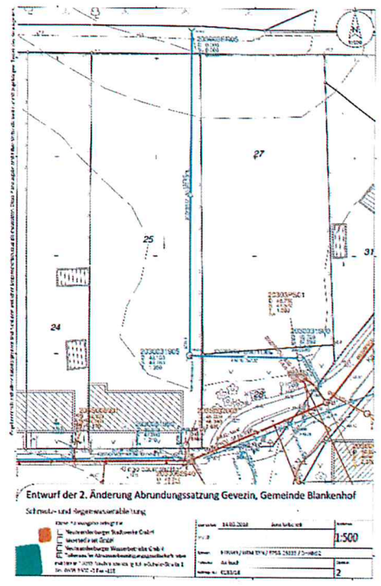
i.A.
Henrik Arent

i.A.
Jens Urbanek

Anlagen
Legende.pdf
Lageplan Abwasser.pdf

Die Hinweise zur Abwasserentsorgung, Fernwärmebeteiligung, neu-medianet GmbH und die allgemeinen Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.

Zur Abwasserentsorgung:
Die Planunterlagen zur 2.Änderung werden grundlegend überarbeitet; der Entwurf wird in neuer Fassung auf der Grundlage der aktualisierten Katasterkarte erneut ausgelegt und die betroffenen Behörden beteiligt. Mit der 2.Änderung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen; die Grenzen zum Außenbereich werden in die aktuelle Katasterkarte angepasst übertragen und im Bereich nördlich der Klingelbaumstraße erfolgt lediglich eine geringfügige Verschiebung. Bauland für weitere Bebauungen soll nicht entstehen; sondern nur die Errichtung von Nebenanlagen in der Tiefe zulässig sein. Der das Plangebiet querende NS-Kanal wird im Bestand berücksichtigt und in den Plan nachrichtlich übernommen.



Stellungnahme Nr. 15	Abwägung

IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

002564 03.APR 18

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

Amt Neverin
80
03. APR. 2018
Zur Kenntnis

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Frau Silvia Brinckmann
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

29. März 2018

2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin der Gemeinde Blankenhof
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brinckmann,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 24. Januar 2018, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Satzungsänderung bitten.

Nach Prüfung der Entwurfsunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgenden formalen Hinweis:

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin als rot gestrichelte Linie dargestellt. Dieser umfasst die Erweiterung des Innenbereiches nördlich der Bebauung Klingelbaumstraße 4 – 26 in der Ortslage Gevezin.

Laut Begründung (S. 4) sollen nach Abschluss des Verfahrens und Bekanntmachung der Satzung über die 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin die bestandskräftige Abrundungssatzung und die 1. Änderung der Abrundungssatzung gegenstandslos werden.

Nach unserer Auffassung würde somit aber nach Abschluss des Verfahrens nur noch der Geltungsbereich der 2. Änderung als Satzungsbereich übrig bleiben. Wir bitten daher um Prüfung des Sachverhaltes.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Marten Belling

Der Sachverhalt wurde geprüft.
Die Planunterlagen werden grundlegend überarbeitet.
Der überarbeitete Entwurf wird erneut ausgelegt; die Behörden werden beteiligt.

GEMEINDE BLANKENHOF

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

2. Änderung Abrundungssatzung Gevezin
(2. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin)

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

BEGRÜNDUNG (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)
(mit Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange)

Auftraggeber:

Gemeinde Blankenhof über das
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
🖷 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand:

Geänderter Entwurf vom Mai 2018

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Blankenhof hat für den Ortsteil Gevezin eine Abrundungssatzung aufgestellt (Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2a Baumaßnahmegesetz). Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wurde abgegrenzt; im Nordosten sind Abrundungsflächen mit einbezogen worden. Auf den Abrundungsflächen wurden nur Wohnbebauungen zugelassen. Mit der Satzung hat die Gemeinde Festsetzungen für Neubauten und gestalterische Festsetzungen erlassen. Die Satzung ist am 13.03.1996 in Kraft getreten.

2010/2011 wurde die Abrundungssatzung in einem 1. Verfahren geändert. Geändert wurde die Festsetzung Nr.1.3; mit der Änderung hat die Gemeinde bestimmt, dass die Festsetzung zur Anordnung der Nebengebäude hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude nur für den Teil der historischen Ortsanlage gelten soll.

Die Gemeindevertretung Blankenhof hat am 20.04.2017 beschlossen, dass die Abrundungssatzung in einem 2. Verfahren geändert werden soll.
Im Bereich nördlich der Klingelbaumstraße sind auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke mehrere Nebenanlagen entstanden, die außerhalb der in der bestandskräftigen Satzung festgelegten Grenze liegen. Bebauungsabsichten auf angrenzenden Grundstücken wurden bekannt. Durch eine Verschiebung der Innenbereichsgrenze sollen die außerhalb der Grenze errichteten Nebenanlagen dem Innenbereich mit zugeordnet werden und auf den angrenzenden Grundstücken gleichwertige Entwicklungen möglich sein.

Auf der Grundlage der bestehenden Planzeichnung der 1. Änderung wurde ein Entwurf erstellt; die Gemeindevertretung hat den Entwurf am 18.01.2018 gebilligt.
Dargestellt wurde die Verschiebung der Innenbereichsgrenze nördlich der Klingelbaumstraße; in der Begründung wurde angemerkt, dass nach Abschluss des Verfahrens und Bekanntmachung der Satzung über die 2.Änderung die Ursprungssatzung und die 1. Änderung der Abrundungssatzung gegenstandslos werden sollen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 9.03.2018 erhebliche Bedenken geäußert. Die im Plan vom 18.01.2018 dargestellte Ausgrenzung beschränkte sich nur auf die im Bereich Klingelbaumstraße 4-26 beabsichtigte Verschiebung der Innenbereichsgrenze; auf den gesamten Geltungsbereich (den Geltungsbereich der alten Satzung) wurde nicht näher eingegangen.
Eine Überarbeitung der Satzung wurde erforderlich.

Der Entwurf wurde überarbeitet und die Ausgrenzung des Innenbereichs neu auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte vorgenommen. Bei der Ausgrenzung wurden der Geltungsbereich der alten Satzung und die Verschiebung der Grenze im Bereich der Klingelbaumstraße berücksichtigt.
Die Gemeindevertretung Blankenhof hat am ..... den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I. S.3634)

Satzungen nach § 34 BauGB sind von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen. Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend heranzuziehen.
Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Den berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme und Äußerung gegeben.

2.0 LAGE / AUSGANGSBEDINGUNGEN

Blankenhof ist eine Gemeinde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Das Gemeindegebiet reicht von der Niederung des Aalbaches bis auf die höhergelegene Grundmoräne, die sich westlich des Tollensetales hinzieht.
Die Gemeinde Blankenhof wird vom Amt Neverin mit Sitz in gleichnamiger Gemeinde verwaltet. Zu Gemeinde gehören die Ortsteile Blankenhof, Chemnitz und Gevezin.
Die Gemeinde Blankenhof ist westliche Nachbargemeinde der Kreisstadt Neubrandenburg.
Die Gemeinde Blankenhof ist über die B 104 an das überörtliche Straßennetz angebunden.
Die Ortslage Gevezin ist von der B104 aus über die Kreisstraße 21, die von Chemnitz über Blankenhof nach Penzlin führt, erreichbar. Die Entfernung der Ortslage Gevezin zur Stadt Neubrandenburg beträgt ca. 11 km.

Gevezin wurde erstmals 1311 genannt. Gevezin ist ein altes Gutsdorf. Die Feldkirche stammt aus der späten Gotik. Das Gutshaus wurde 1912 gebaut (Gutshaus Gevezin mit Park als eingeschossiger Putzbau von 1912 im Jugendstil mit Mittelrisalit, Sockelgeschoss und Mansarddach nach Plänen von Giesecke errichtet).
Gevezin ist heute ein ländlicher Wohn- und Produktionsstandort in attraktiver landschaftlicher Umgebung gelegen. Im Westen wird die Ortslage vom Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ berührt.

Gevezin ist wasser-/ abwasserseitig zentral erschlossen sowie energieseitig und fernmeldetechnisch versorgt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Wesentlichen im öffentlichen Straßenraum. Die vorhandenen Leitungsbestände sowie die Richtlinien, Hinweise und Schutzverordnungen der Versorger sind zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in der Ortslage Bodendenkmale (Farbe BLAU) bekannt; das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Satzung übernommen.
Folgende Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sind zu beachten:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

In der Ortslage befinden sich folgende Baudenkmale:

- Hofstraße 4,6 / Inspektorenhaus (Nr. 363 Denkmalliste)
- Hofstraße 9 / Gutshaus mit Park (Nr. 364 Denkmalliste)
- Klingelbaumstraße 9 / Wohnhaus (Nr. 365 Denkmalliste)
- Klingelbaumstraße 7 / Wohnhaus mit Stallgebäude (Nr. 366 Denkmalliste)
- Klingelbaumstraße / Kirche mit Feldsteinmauer mit Backsteinpfeiler und Lattenzaun (Nr. 367 Denkmalliste)

2011/2012 hat die Gemeinde Blankenhof Teilflächen am westlichen Ortsrand mit dem B-Plan Nr.6 „Gevezin“ überplant und damit Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohnhofes mit Tierhaltung für tiergestützte Therapien und weiteren ländlichen Bebauungen, die sich in die vorhandenen Ortsstrukturen einfügen sollen. Der Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES / FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Mit der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin werden die Grenzen des Innenbereichs in die aktuelle Katasterkarte übertragen. Die Abgrenzung nördlich der Klingelbaumstraße im Bereich Nr.4-26 wird korrigiert; die Grenze soll hier verschoben und den aktuellen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
Mit der Übertragung der Innenbereichsgrenzen sind geringfügig Änderungen verbunden; Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nach Abschluss des Verfahrens und Bekanntmachung der Satzung über die 2.Änderung der Abrundungssatzung Gevezin sollen die

rechtskräftige Abrundungssatzung (Ursprungsatzung) und die 1. Änderung der Abrundungssatzung gegenstandslos und ersetzt werden.
Mit der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin werden keine neuen Ergänzungsflächen ausgewiesen. Somit ist die Planung nicht geeignet, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes DE 2344-401 herbeizuführen. Eine Prüfung der Natura Verträglichkeit kann daher entfallen.
Das mit der bestandswirksamen Abrundungssatzung geschaffene erstmalige Baurecht auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs.2a BauGBMaßnG am nordöstlichen Ortsrand wird in die Satzung über die 2.Änderung der Abrundungssatzung übertragen. Es wird die flächige Ausgrenzung des Abrundungsbereiches übernommen. Die Bezugnahme auf das BauGB-MaßnG kann entfallen; die im Ursprungplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen innerhalb der Abrundungsfläche werden abweichend übernommen. Die Fläche ist heute überwiegend bebaut. Anstelle der Baulinien wird eine vordere Baugrenze zur Kastanienallee vorgegeben.

Mit den bestandskräftigen Satzungen (Ursprungssatzung und 1.Änderung der Abrundungssatzung) hat die Gemeinde Festsetzungen nach § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften erlassen. Nach § 34 Abs.5 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB nur für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB getroffen werden; d. h. nur für den Abrundungsbereich in Gevezin. Mit der 2. Änderung werden die Festsetzungen nach § 9 BauGB aus den bestandskräftigen Satzungen rechtseindeutig übernommen.
In der Festsetzung Nr.1.2 ist der Bezugspunkt bezogen auf die max. Gebäude- / Erdgeschossfußbodenhöhe nicht rechtseindeutig; die Regelung wird nicht übernommen. Die Festsetzung „1 Vollgeschoss zulässig“ ist auch ausreichend.
Die Festsetzung Nr.1.3 wurde im Rahmen der Aufstellung der 1.Änderung der Satzung geändert; die Gültigkeit wurde auf den historischen Ortsbereich beschränkt. Sie kann nicht mit übernommen werden, da diese Regelung nicht die Abrundungsflächen betrifft. Der Sachverhalt soll jedoch als örtliche Bauvorschrift weiterhin verbindlich bleiben. Die Gemeinde wird deshalb für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB) gesondert örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung ausgegrenzt; betroffen sind Flächen in der Flur 4, Gemarkung Gevezin. Als Regulativ für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des ausgegrenzten Gebietes gilt das Einfügungsgebot des § 34 BauGB in Verbindung mit der gesicherten Erschließung.

Mit der 2. Änderung der Abrundungssatzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gevezin im Einzelnen wie folgt festgelegt:

Von Blankenhof kommend werden die nordwestlich der MST 21 liegenden Abrundungsflächen gemäß bestandskräftiger Satzung dargestellt. Die Flächen sind heute im Wesentlichen bebaut; betroffen sind Flächen der Flurstücke 29, 26, 30, 31 und 27.

Im Bereich der bebauten Grundstücke nördlich der Klingelbaumstraße (Bebauungen Nr. 4-29) wird die Grenze zum Außenbereich verschoben. Maßgebend für die Grenzziehung ist die nördliche Fassade des hinteren vorhandenen Nebengebäudes auf dem Flurstück 11 (Klingelbaumstraße Nr.22).

Am nordwestlichen Ortsrand erfolgt die Grenzziehung in Anlehnung an die Ausgrenzung in der bestandskräftigen Satzung. Im Bereich der Flurstücke 4 und 2 wird auf die vorhandenen Nebenanlagen Bezug genommen. Im Bereich des Flurstückes 2 wird nur das vorhandene Nebengebäudes hinter dem Wohnhaus berücksichtigt.

Die südlich der Seestraße am südwestlichen Ortsrand liegenden Flächen (Flurstücke 8, 10 und 55) bleiben ausgegrenzt; in diesem Bereich gelten die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr.6 „Gevezin".

Die am Ortsausgang nach Penzlin liegenden bebauten Flächen am ehemaligen Gutshaus (Bereich Hofstraße und Straße An der Kirche) werden im Bestand berücksichtigt; auf den Flurstücken 68 und 65 sind Gebäude, die noch nicht im Kataster erfasst wurden, nachgetragen und mit berücksichtigt worden.

Die Grenzziehung im bebauten Bereich südlich der Kirche und Klingelbaumstraße erfolgt gemäß bestandskräftiger Satzung. Am östlichen Rand werden die bebauten Flurstücken 35 und 33 berücksichtigt.

Die Übernahme der textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erfolgt in folgender Fassung;

Planungsrechtliche Festsetzungen lt. BauGB
(gelten ausschließlich für den Ergänzungsbereich)

1.0 Im Ergänzungsbereich ist die offenen Bauweise und die Errichtung von Gebäuden als Einzel- oder Doppelhaus gestattet (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO)

2.0 Im Ergänzungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss zulässig vorgegeben (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

3.0 Gemäß § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB sind im Ergänzungsbereich jeweils durch den Grundstückseigentümer folgende Gehölzanpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
- *Anpflanzen einer Schutzhecke feldseitig über die gesamte Grundstücksbreite*
- *Anpflanzen einer Linde im Vorgartenbereich.*

Mit der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin werden die örtlichen Bauvorschriften abweichend wie folgt übernommen

Hinweis: Da die örtlichen Bauvorschriften nur für den Ergänzungsbereich verbindlich sind, wird die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 2.Änderung gesondert Bauvorschriften für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungsbereich) erlassen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
(gelten ausschließlich für den Ergänzungsbereich)

1.0 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Zulässig sind nur Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat. Ziegelfassaden sind nur in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

1.2 Zulässig sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 38° bis 52° mit roten bis rotbraunen Dachsteinen/ Dachziegeln.

2.0 Einfriedungen

2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig; innerhalb von Sichtdreiecken und Ein-/ Ausfahrten ist eine max. Höhe von 0,80 m einzuhalten.

3.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer

- Die Fassaden nicht gemäß Punkt 1.1 ausbildet.
- Die Dächer nicht wie im Punkt 1.2 vorgegeben ausbildet.
- Einfriedungen nicht wie im Punkt 2.1 vorgegeben vornimmt

Ordnungswidrigkeiten können gem. §84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Aus der Beteiligung zum Entwurf vom 18.01.2018 sind insbesondere folgende Hinweise der Neubrandenburger Stadtwerke (auch im Namen der Nbg. Wasserbetriebe GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH) zu beachten:

- *Im gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Anlagen zur Stromversorgung/ Straßenbeleuchtung und Fernwärmeverteilung in Rechtsträgerschaft von neu.sw.*
- *Im gekennzeichneten Bereich befinden sich Gashauptverteilungsleitungen und Hausanschlussleitungen, die zu beachten sind und nicht überbaut werden dürfen. Bei Bauarbeiten in Nähe der Leitungen sind die Mindestabstände entsprechend DVGW G 472 einzuhalten.*
- *Der Planbereich liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung. Eine Wasserversorgung von separaten Versorgungseinheiten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen kann nicht abgesichert werden.*
- *Im östlichen Teil der Ortslage verläuft ein Niederschlagswasserkanal. Der das Plangebiet querende NS-Kanal wird im Bestand berücksichtigt und in den Plan nachrichtlich mit dem Hinweis übernommen, dass der Verlauf im Bestand zu schützen ist und nicht überbaut werden darf.*
- *Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung beim Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.*
- *Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu Anlagen der neu.sw sind generell Such- und Handschachtungen vorzunehmen.*

- *Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht gefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetriebes abzustimmen.*

4.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE

Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.
Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o. g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.
Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.
Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d. h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.
Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit" zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.
Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer

Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus
Landsäuger	Canis lupus	Wolf
Landsäuger	Castor fiber	Biber
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

Vorprüfung

Die Gemeinde Blankenhof hat sich im Rahmen der 2. Änderung Abrundungssatzung Gevezin (2. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin) mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.
Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der A2. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin nicht relevant.
Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die auf den Flächen, die noch bebaut werden können, vorkommen könnten wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das große Langohr jagt auch innerhalb von dörflichen Siedlungen, insbesondere in Obstgärten, Insekten.
Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Habitate der Fledermäuse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die weiterhin als Hausgärten genutzten Flächen können, wie die vorhandenen Gärten in der Ortslage zur Nahrungssuche genutzt werden.

Gegenwärtig sind keine Gebäude- oder Baumabbrüche vorgesehen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen führen könnten. Die vorhandenen Bäume, die möglicherweise als Sommer- und Winterquartiere geeignete Höhlen und Spalten aufweisen, werden erhalten.

Sind durch Grundstückseigentümer zu einem späteren Zeitpunkt Abbruchmaßnahmen geplant und Fledermausquartiere betroffen, sind Bäume oder Gebäude vor dem Beginn der Baumaßahmen durch einen geeigneten Fachgutachter auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen innerhalb der bebauten Ortslage Gevezin gehören nicht zu den unzerschnittenen und störungsarmen Landflächen, so dass störungsempfindliche Vogelarten mit großer Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vorkommen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.
Angesichts der Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet bzw. als Hausgärten, die regelmäßig bewirtschaftet werden, ist das Vorkommen von Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.
Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.
Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind zu erhalten.
Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchthauptzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt.

Die Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion aus den Jahren 2007 bis 2009 ergab laut Umweltkarten M-V, dass die Ackerflächen, welche Gevezin umschließen, regelmäßig als Nahrungs- und Ruhegebiete von rastenden und überwinternden Wat- und Wasservögel genutzt werden. Da die Wat- und Wasservögel allerdings nicht direkt in den Siedlungsbereichen rasten und überwintern, werden durch die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssat-

zung Gevezin die Zug- und Rastvögel sowie die Überwinterer im Umland von Gevezin nicht zusätzlich beeinträchtigt.
Das europäische Vogelschutzgebiet DE 2344-401 "Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin" grenzt im Westen direkt an die vorhandene und bereits bebaute Ortslage Gevezin.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Blankenhof geprüft, ob im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.
Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass der anthropogen vorbelastete Standort nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse und Landsäuger gehört. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.
Auch störungsempfindliche Vogelarten sind nicht vorhanden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.
Neu überbaubare Flächen werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Somit sind diese Flächen nur für Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit.

Das Vorkommen von Fledermäusen sowie von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchgeführt wird, sind die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, diesen Arten gegenüber die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Sollten Gehölze innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung abgebrochen werden, ist unter Beachtung des § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern die Rodung der Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar möglich.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden geschützten Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.
Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Gebäudeabbruch, Dachrekonstruktion
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

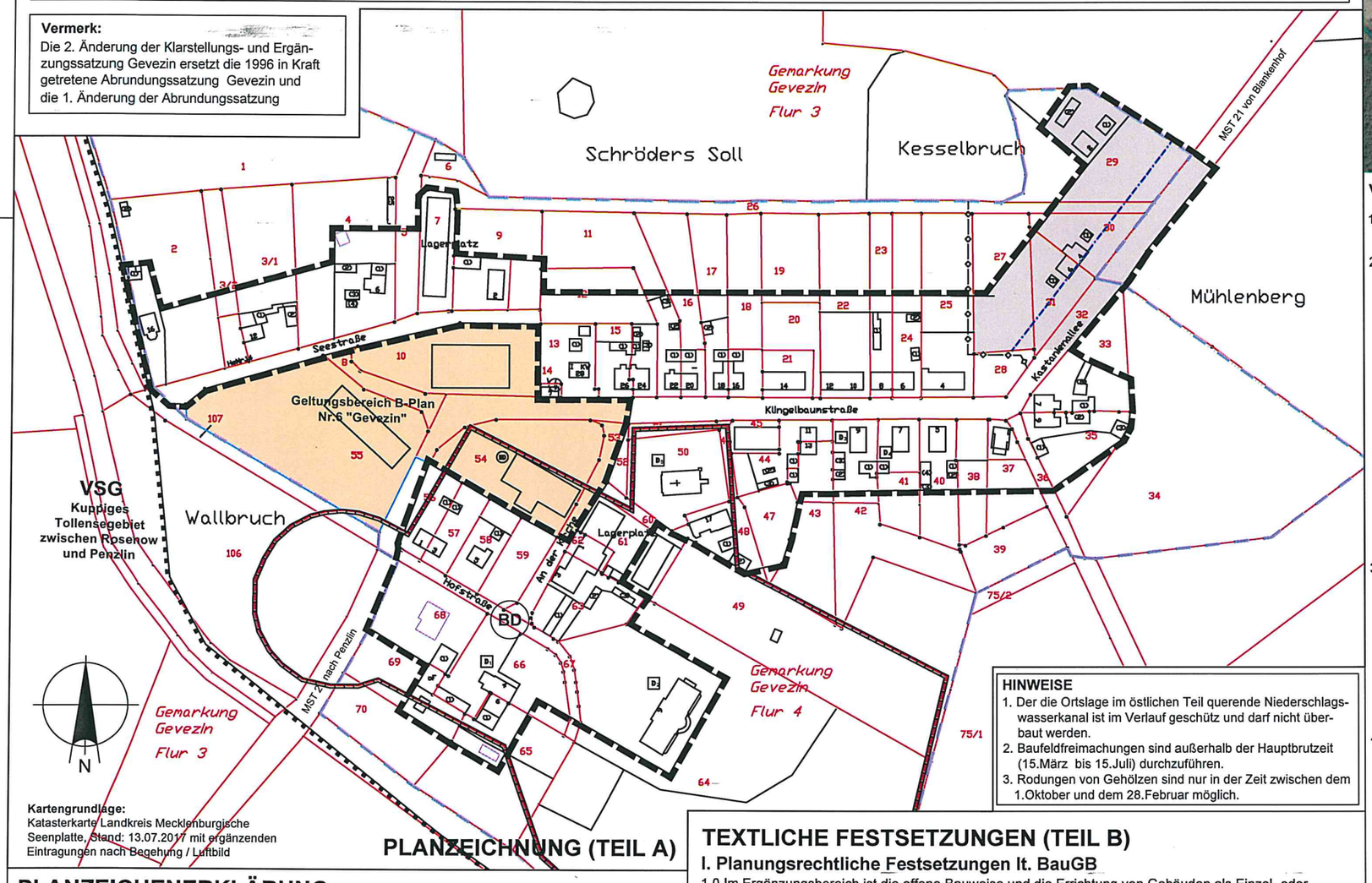
kommen im Plangebiet nicht vor.

GEMEINDE BLANKENHOF - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

2. Änderung Klarstellung- und Ergänzungssatzung Gevezin (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB)

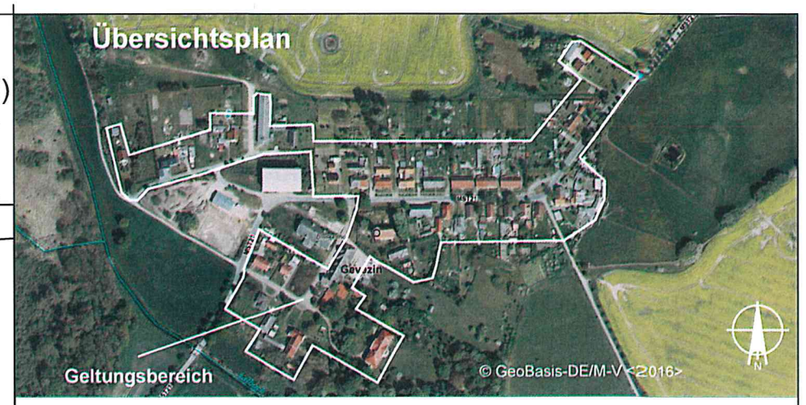
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blankenhof vom ..... folgende 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil GEVEZIN erlassen:

Vermerk:
Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin ersetzt die 1996 in Kraft getretene Abrundungssatzung Gevezin und die 1. Änderung der Abrundungssatzung



Kartengrundlage:
Katasterkarte Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand: 13.07.2017 mit ergänzenden Eintragungen nach Begehung / Luftbild

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Blankenhof hat am 20.04.2017 beschlossen, dass für die Ortslage Gevezin die 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin aufgestellt werden soll.

2. Die Gemeindevertretung Blankenhof hat auf ihrer Sitzung am 18.01.2018 den Entwurf der 2. Änderung der Abrundungssatzung Gevezin gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat öffentlich ausgelegen; die Behörden wurden beteiligt.
   Der Entwurf wurde nach der Auslegung überarbeitet. Der geänderte Entwurf wurde auf der Sitzung am ..... gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im "....." ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Blankenhof, den Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Blankenhof hat am ..... die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Die Gemeindevertretung Blankenhof hat am ..... die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) beschlossen; die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

   Blankenhof, den Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, ... Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

5. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgefertigt.

   Blankenhof, den Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauerwährend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am .....durch Veröffentlichung im .....
   Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

   Blankenhof, den Bürgermeister

HINWEISE

1. Der die Ortslage im östlichen Teil querende Niederschlagswasserkanal ist im Verlauf geschütz und darf nicht überbaut werden.
2. Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Hauptbrutzeit (15.März bis 15.Juli) durchzuführen.
3. Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit zwischen dem 1.Oktober und dem 28.Februar möglich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

- Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 u. 3 BauGB
- übernommenere Ergänzungsbereich (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB/ § 23 Abs.3 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

- BD: Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal Farbe BLAU)
- D_1: Baudenkmal
  1 - Hofstraße 4, 6/ Inspektorenhaus 2 - Hofstraße 9 / Gutshaus mit Park
  3 - Klingelbaumstraße 9 / Wohnhaus 4 - Klingelbaumstraße 7 / Wohnhaus mit Stallgebäude
  5 - Klingelbaumstraße / Kirche mit Feldsteinmauer mit Backsteinpfeiler und Lattenzaun
- VSG: Umgrenzung von angrenzenden Schutzgebieten / Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts
  VSG-Vogelschutzgebiet DE 2344-401 "Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin"

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Ergänzung Gebäude nach örtl. Begehung
- Flurgrenzen / Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereich bestandskräftiger B-Plan Nr. 6 "Gevezin"
- 11: Flurstücksnummern
- vorhandener Niederschlagswasserkanal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen lt. BauGB

1.0 Im Ergänzungsbereich ist die offene Bauweise und die Errichtung von Gebäuden als Einzel- oder Doppelhaus gestattet (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO).

2.0 Im Ergänzungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse mit 1Vollgeschoss zulässig vorgegeben (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

3.0 Gemäß § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB sind im Ergänzungsbereich jeweils durch den Grundstückseigentümer folgende Gehölzanpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
- Anpflanzung einer Schutzhecke feldseitig über die gesamte Grundstücksbreite
- Anpflanzen einer Linde im Vorgartenbereich.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V) (gelten im Ergänzungsbereich)

1.0 Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Zulässig sind nur Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat. Ziegelfassaden sind nur in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

1.2 Zulässig sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 38° bis 52° mit roten bis rotbraunen Dachsteinen.

2.0 Einfriedungen

2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig; innerhalb von Sichtdreiecken und Ein-/ Ausfahrten ist eine max. Höhe von 0,80 m einzuhalten.

3.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer
- Die Fassaden nicht gemäß Punkt 1.1 und die Dächer nicht gemäß Punkt 1.2 ausbildet,
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nicht wie im Punkt 2.1 vorgeschrieben vornimmt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Gemeinde Blankenhof - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gevezin

Planungsstand: überarbeiteter Entwurf vom Mai 2018 **M:1:2.000**

N:\2017D038\Entwurf NEU.dwg