

# **GEMEINDE BLANKENSEE**

**KRS. MECKLENBURG-STRELITZ**

## **ORTSTEIL GROSS SCHÖNFELD**

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet "GROSS SCHÖNFELD" und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V**

### **1. Änderung und Ergänzung vom 28. 02. 1996**

---

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B)
2. Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Blankensee, vertreten durch das  
Amt Neustrelitz Land  
Herr Ziems, Bürgermeister

Auftragnehmer: A&S -architekten & stadtplaner GmbH  
Neubrandenburg  
Herr Dipl.Ing. Zühlke, Geschäftsführer  
Frau Dipl.Ing. Nietiedt, Entwurfsverfasser

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Änderung und Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG der Gemeinde Blankensee über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet „Groß Schönfeld“ und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBau O M-V**

Die Gemeinde Blankensee liegt nordöstlich der Stadt Neustrelitz in landschaftlich sehr reizvoller Gegend. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Blankensee Bahnhof und Dorf, Friedrichsfelde, NeuhoF, Wanzka, Hoffelde, Tannenhof und Groß Schönfeld.

Groß Schönfeld liegt im Süden der Gemeinde und im Grenzbereich zur Gemeinde Carpin am Rödliner See.

Anfang 1994 zählte die Gemeinde insgesamt 1.212 Einwohner, in Groß Schönfeld lebten davon 124 Einwohner.

Die ersten urkundlichen Erwähnungen der Ortslage Groß Schönfeld greifen auf das Jahr 1356 zurück.

Groß Schönfeld ist ein ehemaliges Gutsdorf, das sich im Mittelalter im Besitz des Klosters Wanzka befand, 1813 Staatsdomäne war und im Jahre 1936 durch Bauern aufgesiedelt wurde. Groß Schönfeld ist ein Straßendorf. Westlich der Straße in landschaftlich bevorzugter Lage mit Orientierung zum Rödliner See entstand das Gut.

Die Gemeindevertretung Blankensee hatte bereits am 01.10.1992 den Aufstellungsbeschuß für die Abrundungssatzung Groß Schönfeld gefaßt und am 27.05.1993 den Satzungsbeschuß.

Der Landkreis Neustrelitz hat am 16.11.1993 die Versagung der Genehmigung ausgesprochen. Am 16.12.1993 hat die Gemeindevertretung die Abwägung wiederholt und die Satzung entsprechend korrigiert. Diese Satzung ist mit Auflagen genehmigt worden, die Auflagen sind eingearbeitet worden. Es liegt somit die verbindliche Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Schönfeld vor.

Zwischenzeitlich sind bei der Gemeinde weitere Bauanträge eingegangen, die entsprechend mit berücksichtigt werden sollen. Mit der Herausnahme der Flurstücke westlich der Dorfstraße aus dem Geltungsbereich der Satzung kann sich die neue Gemeindevertretung nicht einverstanden erklären. Bei den Forderungen nach einem 200 m

Abstand von Wohngebäuden zur Hähnchenmastanlage am Ortsausgang nach Carpin muß mit berücksichtigt werden, daß bauliche Ergänzungen in Groß Schönfeld nicht innerhalb eines „Wohngebietes“ vorgenommen werden, sondern innerhalb der ländlichen Mischstrukturen. Groß Schönfeld ist im vorliegenden Flächennutzungsplan den „gemischten Bauflächen“ zugeordnet worden. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung ist die Ortslage dem „Dorfgebiet“ zuzuordnen, auf landwirtschaftliche Belange soll vorrangig Rücksicht genommen werden. Nach Richtlinie können die Abstände im Dorfgebiet um die Hälfte reduziert werden.

Damit wäre eine Bebauung auf den entsprechenden Flurstücken westlich der Dorfstraße möglich.

Planungsabsicht der Gemeinde ist, die Grenzen der baulichen Entwicklung neu festzulegen und Baurecht für den anstehenden Wohnbedarf zu schaffen. Es sollen in der Satzung örtliche Bauvorschriften mit festgesetzt werden.

Die Gemeindevertretung Blankensee beschließt die 1. Änderung und Ergänzung vorliegender Abrundungssatzung „Groß Schönfeld“.

### **Zu den Nutzungsbeschränkungen**

1. In den Gemarkungen der Gemeinde Blankensee sind zahlreiche archäologische Fundplätze bekannt, vorwiegend in landwirtschaftlicher Nutzfläche, aber auch in den Ortslagen.

Südlich von Groß Schönfeld ist ein Turmhügel zu beachten. Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung mit gekennzeichnet. Alle geplanten Baumaßnahmen in der Ortslage sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Bisher waren in der Ortslage keine Denkmale erfaßt. Als denkmalwert gegenwärtig eingeschätzt werden folgende Objekte, sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet:

- Burgstelle mit Resten des Walls (Bodendenkmal, siehe 1.)
- Friedhof mit Begrenzungsmauer, Kapelle und Tor
- Gutshaus mit Rondell, Parkresten und Schnitterkaserne hinter dem Gutshaus
- Kriegerdenkmal 1. Weltkrieg
- Spritzenhaus
- Transformatorenhaus

3. Westlich im Abstand zur Ortslage liegt der Rödliner See.

In der Planzeichnung ist der 100 m Gewässerschutzstreifen dargestellt. Groß Schönfeld liegt außerhalb des 100 m Bereiches.

4. Im Süden der Ortslage am Ortsausgang nach Carpin entstand eine Louisianastallanlage mit 27.000 Tieren. Nach VOI-Richtlinie 3472 sind zu Wohngebieten 240 m Abstände einzuhalten, bei Dorfgebieten kann der Abstand um die Hälfte verringert werden. In der Planzeichnung ist der 120 m Bereich um diese Anlage gekennzeichnet.

5. Die markanten Baum- und Strauchpflanzungen im Ort sind in der Planzeichnung eingearbeitet (nicht eingemessen!, ungefähre Lage). Dieser schützenswerte Gehölzbestand ist zu erhalten.

6. Im Nordwesten ist ein Graben zu beachten, z.T. ist er verrohrt. Überbauungen sind nicht gestattet, 7 m Bebauungsabstände sind einzuhalten.

7. Zu beachten ist das benachbarte Landschaftsschutzgebiet. Die Grenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Planungsabsicht der Gemeinde ist das Flurstück 13/2 in den Geltungsbereich der Planung mit einzubeziehen (siehe nachfolgende Ausführungen/Abrundungsbereich 3). Dieses Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt worden.

8. Im Flächennutzungsplan wird als Altlastverdachtsstandort nur der Bereich der Tankstelle des Landwirtschaftsbetriebes gekennzeichnet und südwestlich der Ortslage (außerhalb des Geltungsbereiches der Planung) eine Deponie (Verkipfung von Siedlungs- und Sperrmüll, Bauschutt in einem Restloch).

Im Geltungsbereich der Planung ist die Tankstelle gekennzeichnet worden. Es sind keine weiteren Altlastverdachtsflächen bekannt. Die ehemaligen Wirtschaftsanlagen des alten Gutes werden noch landwirtschaftlich genutzt. Auf diesem landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gegenwärtig keine Nutzungsänderungen geplant. Bei zukünftig möglichen Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen ist vor Baubeginn nachzuweisen, daß von der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung keine Gefährdungen für die vorgesehene Nutzung ausgehen können. Dazu sind die entsprechenden Abstimmungen mit der zuständigen Behörde des Landkreises zu führen.

9. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Konkrete Bauhöhen sind mit dem Bebauungsplan einzureichen.

### **Zur Ausgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung und Erschließung**

Der Geltungsbereich der Satzung im Bereich östlich der Dorfstraße wird nicht geändert. Im Norden und Süden soll die vorhandene Wohnbebauung auch zukünftig den Ortsabschluß bilden. Im Süden ist eine weitere Entwicklung durch die Hähnchenmastanlage ausgeschlossen, im Norden bilden die vorhandenen Großbäume den Ortsabschluß und den Übergang zur freien Landschaft.

Entwicklungsmöglichkeiten sieht die Gemeindevertretung vor allem im Bereich westlich der Dorfstraße. Einmal sind an der Dorfstraße selbst gegenüber der ehemaligen Schule noch große Flächen unbebaut. In einer Bebauungstiefe von 30 m zur Straße wird hier der Geltungsbereich der Satzung festgelegt. Zulässig ist nur die einreihige und straßenbegleitende Bebauung. Am Weg zum Gutshaus sind Lückenbebauungen möglich.

In der Planzeichnung ist dieser Bereich als Abrundungsbereich 1 gekennzeichnet.

Es sind entsprechend Baugrenzen vorgegeben. Die Bebauung hat entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zu erfolgen.

Südlich des ehemaligen Gutshauses sind Flächen beidseitig des Weges in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen worden. Das vorhandene Eigenheim auf dem Flurstück 226 ist Bebauungsgrenze. Der Abrundungsbereich ist als Bereich 2 gekennzeichnet. Auch hier gelten die örtlichen Bauvorschriften und die einreihig zum Weg angeordnete Bebauung.

Im Nordwesten sollen Flächen beidseitig des Weges in den Geltungsbereich mit einbezogen werden (Abrundungsbereich 3). Südlich des Weges ist der Graben verrohrt. In diesem Bereich soll das Flurstück 13/2 bis in Höhe des vorhandenen Gebäudes einbezogen werden. Die Überbauung des Grabens ist nicht zulässig, es werden die Baugrenzen entsprechend vorgegeben.

Für die Abrundungsbereiche 1 bis 3 ist nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG festzusetzen, daß nur Wohngebäude zulässig sind.

Aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes und auch aus dorfgestalterischen Gründen wird festgesetzt, daß nur eine einreihige straßenbegleitende Bebauung zulässig ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege.

Die Ver- und Entsorgung kann in den einzelnen Abrundungsbereichen grundsätzlich gesichert werden.

Groß Schönfeld wird wasserversorgungsmäßig von Hoffelde versorgt; schmutzwasserseitig ist der Anschluß an die Kläranlage Blankensee-Südost vorgesehen. Erste Leitungen sind verlegt worden. Der 2. Bauabschnitt des Abwassernetzes wird im Auftrag des Wasserzweckverbandes Strelitz 1996 erschlossen.

### Ausgleich und Kompensation

Nach § 8 a BNatSchG ist von Eingriffen auszugehen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern. Dazu sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden (siehe Textliche Festsetzungen Teil B).

Im folgenden die Liste empfohlener Gehölzarten:

#### 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	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita

Besonders wichtig sind Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft in Richtung See, d.h. für die Flurstücke 12/3, 12/4, 13/2 und 14/8. Im Abrundungsbereich 3 liegen die Flurstücke 12/3, 12/4 und 13/2 zur freien Landschaft.

Im Zusammenhang mit Neubebauungen sind hier verbindlich Gehölzpflanzungen vorzunehmen (siehe Festsetzung Nr. 1).

Im Zusammenhang mit ergänzenden Bebauungen auf dem Flurstück 14/8 sollten ebenfalls Gehölze zur freien Landschaft angepflanzt werden. Dies ist entsprechend in Festsetzungen Nr. 2 geregelt worden.

