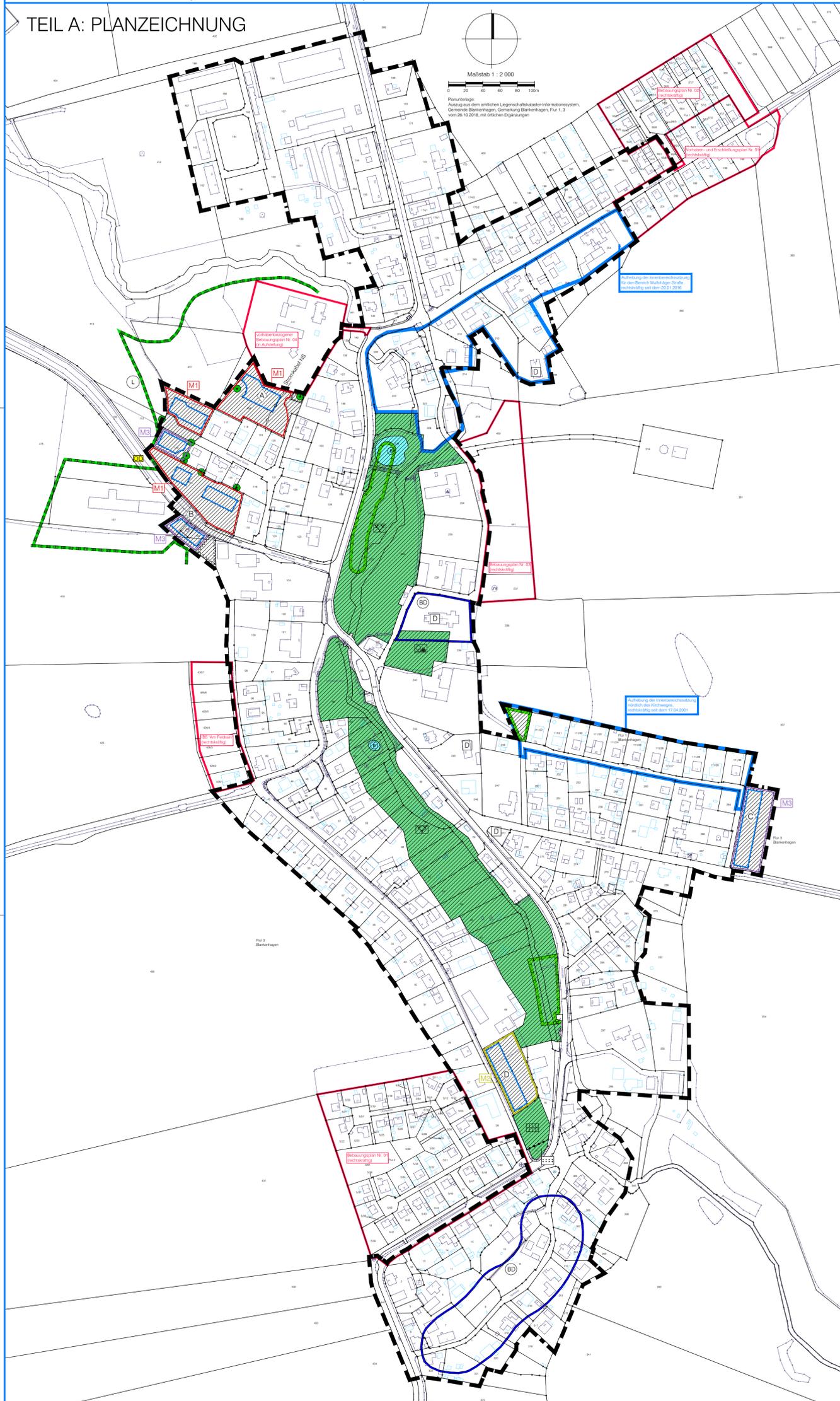


# SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHAGEN

ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL BLANKENHAGEN SOWIE DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHESFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB) SOWIE ÜBER DIE AUFHEBUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG WULFHÄGER STRAÙE (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 BAUGB) SOWIE DIE AUFHEBUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG NÖRDLICH DES KIRCHWEGES (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB)



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Satzung der Gemeinde Blankenhagen über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blankenhagen sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

sowie über die Aufhebung der Klarstellungssatzung Wulfhäger Straße (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Aufhebung der Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des BauGB sowie in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Blankenhagen erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereiches liegt.  
(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Mindestgrundsstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
(1) Für die einbezogenen Außenbereichsflächen A bis D sind Mindestgrundsstücksgrößen festgesetzt. Für den Nachweis der Einhaltung der Mindestgrundsstücksgröße darf nur diejenige Grundstücksfläche herangezogen werden, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung befindet.

§ 3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)  
(1) Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Außenbereichsflächen in Höhe von 49.352 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erfolgt durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökoko-Konto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Die Abbuchungsbeträge vom Ökoko-Konto werden den Grundstücken in den einbezogenen Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) wie folgt anteilig zugeordnet:

Einbeziehungsfäche „A“:	16.970 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Einbeziehungsfäche „B“:	
Flurstück 458	5.498 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Flurstück 457	5.498 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Flurstück 113	2.477 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Flurstück 111	10.960 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Flurstück 107	470 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Flurstück 106	211 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Flurstück 105	537 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Flurstück 419	836 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Einbeziehungsfäche „C“:	
Flurstück 357	3.210 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
Einbeziehungsfäche „D“:	
Flurstück 69	8.183 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent

§ 4 Aufhebung von Satzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)  
Die Klarstellungssatzung Wulfhäger Straße (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) werden aufgehoben. Die aufgehobenen Satzungen sind in der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung durch eine durchgehende blaue Linie umgrenzt und entsprechend beschriftet.

- Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
- Einbeziehungsfächen „B“ und „D“:** Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und Vogelarten sind die alten Obstbäume auf den Flurstücken 113, 69 und 70 und die Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm vor der Fällung durch einen Fachmann auf Fledermausbesatz und Brutstätten streng geschützt. Bei Besatz sind Maßnahmen entsprechend den Festlegungen des Experten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
  - Einbeziehungsfäche „B“:** Die Bepflanzung der Grünlandflächen und Ruderalflächen im Einbeziehungsbereich „B“ darf nur zwischen Anfang September und Ende Februar durchgeführt werden. Bei einem abweichenden Beginn sind die Flächen vorher durch einen Fachmann auf Brutplätze bodenbrütender Arten zu überprüfen.
  - Einbeziehungsfächen „B“ und „D“:** Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Bei Abweichungen vom vorgegebenen Bauzeitraum ist der gafachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von gehölzbrütenden Vögeln vorhanden sind.
  - Einbeziehungsfächen „A“ und „B“:** Zur Vermeidung der Tötung von Reptilien und Amphibien während der Baumaßnahmen ist durch die Errichtung eines Reptilien- und Amphibienzäuns an den Außengrenzen der Einbeziehungsfächen A und B, beginnend an der Kreisstraße DBR 14 im Süden, dem dem Geltungsbereich in Richtung Norden folgend, bis einschließlich der nördlichen Grenze der Einbeziehungsfäche A, das Einwandern von Individuen in die Einbeziehungsfächen zu verhindern. Soweit darüber hinaus auch südlich der Kreisstraße eine entsprechende Schutzmaßnahme erforderlich ist, soll der Reptilien- und Amphibienzäun entlang der Kreisstraße DBR 14, beginnend an der Grenze des Flurstücks 107 im Westen bis einschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung M 3 im Osten errichtet werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
  - einbezogene Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen mit Mindestmaßen für die Größe von Baugrundstücken mit entsprechender Bezeichnung (siehe § 2 Abs. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Mindestgröße von Baugrundstücken: 1.400 m<sup>2</sup> (M1)
  - Mindestgröße von Baugrundstücken: 1.100 m<sup>2</sup> (M2)
  - Mindestgröße von Baugrundstücken: 1.000 m<sup>2</sup> (M3)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Gehölzbestand
  - Garten- und Hoffläche
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Umgrenzung von Satzungen, die mit der Aufstellung dieser Satzung aufgehoben werden
- III. Darstellungen ohne Normcharakter
- Bezeichnung von einbezogenen Außenbereichsflächen
  - vorhandene bauliche Anlagen aus amtlichem Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
  - vorhandene bauliche Anlagen nach Luftbild ergänzt (ohne Vermessungsgenauigkeit)
  - vorhandene unterschiedliche Hauptversorgungsleitungen, hier: Stromkabel Niederspannung
  - Fahrbahnbegrenzungen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Umgrenzung von in Aufstellung befindlichen und rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen
- IV. nachrichtliche Übernahmen
- Baudenkmal (§ 2 Abs. 2 DSchG MV)
  - Bodendenkmal (Veränderung oder Beseitigung kann gem. § 7 DSchG MV nach Bergung und Dokumentation genehmigt werden) (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)
  - Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 5 StrWG-MV)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- Landschaftsschutzgebiet, hier: „Rostocker Heide und Waldbach“ (§ 26 BNatSchG)
  - gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG MV)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Der Aufstellungsbeschluss ist vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom ..... bis zum ..... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Satzung berührt werden kann, sind nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i. A. des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Hs. BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 Satz 1 in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Hs. BauGB im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20 a, 18182 Gelbensande sowie in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Erstellen ins Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstrit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom ..... bis zum ..... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... offengelegt.
- Die Satzung wird hiermit ausgestellt.

Blankenhagen, (Siegel) Detlef Kröger  
Bürgermeister

Blankenhagen, (Siegel) Detlef Kröger  
Bürgermeister

Der Beschluss über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

## Satzung der Gemeinde Blankenhagen

Landkreis Rostock  
über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blankenhagen sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) sowie über die Aufhebung der Klarstellungssatzung Wulfhäger Straße (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Aufhebung der Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

## 3. ENTWURF

