

Gemeinde Blankensee

Bebauungsplan „Rödlin – Blankenseer Straße - Inselweg“ im Ortsteil Rödlin

Begründung

Anlage 1

FFH Vorprüfung

Stand: Entwurf

Januar 2026

Auftraggeber:

Gemeinde Blankensee
Der Bürgermeister
über Amt Neustrelitz Land
Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de
URL: <http://planungsbuero.trautmann.de>

INHALT

1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
2.3	Planverfahren.....	5
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Natur und Umwelt	6
3.4.1	FFH Vorprüfung.....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept.....	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
6.	Planinhalt.....	9
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6.2	Verkehrsflächen	10
6.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
6.5	Klimaschutz.....	11
6.6	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.7	Hinweise.....	12
6.7.1	Bodendenkmale.....	12

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans „Rödlin – Blankenseer Straße - Inselweg“ befindet sich südlich des Dorfkernes von Rödlin beidseits entlang der Straße Inselweg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/1, 24/4, 25/1, 25/2, 25/3, 26 (teilweise), 28 (teilweise), 30 und 31 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Rödlin.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Kreisstraße K 87 und einen Teil der Buswendeschleife (Flurstücksnummern: 24/3 der Flur 6 Gemarkung Rödlin und 58/3 der Flur 3, Gemarkung Rödlin),
- im Osten: durch den Inselweg und angrenzende Wohnbebauung (Flurstücksnummern: 31, 34/2 und 36/1 der Flur 6, Gemarkung Rödlin und dem Flurstück 59/1 der Flur 3 Gemarkung Rödlin),
- im Süden: durch Grünflächen (Flurstücksnummern: 28 und 29 der Flur 6, Gemarkung Rödlin) und
- im Westen: durch Wohnbebauung, Wegegrundstücke und Grünflächen (Flurstücksnummern: 23/1, 26 und 28).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Blankensee besteht seit geraumer Zeit eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien für Wohn- und touristische Zwecke. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ohne den dörflichen Charakter des Ortes zu beeinträchtigen, ist die Aufstellung eines

Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen, die sowohl den Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung als auch eine maßvolle touristische Nutzung berücksichtigt. Für Teile des Plangebiets gilt derzeit eine Veränderungssperre, die den Planungsvorbereitungen dient und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans den Bestand sichert.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Rödlin – Blankenseer Straße - Inselweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden rund 12.727 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von $10.367 \text{ m}^2 \times 0,3 + 2.360 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.054 \text{ m}^2$. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt, da die zulässige Grundfläche deutlich unter der Obergrenze von 20.000 m² bleibt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tollensesee mit umliegenden Wäldern“ (DE 2545-303) liegt etwa 3 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wald- und Sennlandschaft Lieps-Serrahn“ (DE 2645-402) beträgt rund 50 m. Aufgrund dieser geringen Entfernung wurde eine FFH Vorprüfung von Captis Natura erstellt und liegt als Anlage der Begründung an.

Darüber hinaus liegen der Gemeinde keine Hinweise vor, dass im Plangebiet Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallbetriebe) zu berücksichtigen wären.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie von der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankensee hat in ihrer Sitzung am 30.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rödlin – Blankenseer Straße - Inselweg“ nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Strelitzer Echo Nr. am sowie im Internet am auf der Seite der Gemeinde Blankensee erfolgt.

Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 25/1, 25/2, 25/3, 26 (teilweise), 28 (teilweise), 30 und 31 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Rödlin vergrößert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rödlin – Blankenseer Straße - Inselweg“ befindet sich südlich des Ortskerns von Rödlin und südlich der Kreisstraße K87.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits weitgehend bebaut und in Nutzung. Auf nahezu allen Flurstücken, die nicht als Wege- oder Erschließungsflächen ausgewiesen sind, befinden sich Wohngebäude mit entsprechender Nutzung zu Wohnzwecken. Ausnahmen bilden die Flurstücke 24/4 und 24/1. Diese werden derzeit gewerblich genutzt. Eine Änderung dieser Nutzungen ist im Rahmen der Festsetzungen möglich, sofern sie sich mit den Vorgaben des Bebauungsplans vereinbaren lässt.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sowohl technisch und verkehrlich über die Blankenseer Straße und den Inselweg erschlossen.

- Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 24/4 erfolgt über die Blankenseer Straße.
- Die Flurstücke 24/1, 25/, 25/2, 30 und 35 werden über den Inselweg angebunden.
- Das Flurstück 28 ist über einen Privatweg (Flurstück 26) der vom Inselweg abzweigt, erreichbar.

3.4 Natur und Umwelt

Im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Der Bereich liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Feldberger Seenlandschaft“ sowie im Naturpark „Feldberger Seenlandschaft (NP_2)“. Innerhalb des Plangebiets sind einzelne Gehölze vorhanden, die bei Eingriffen nach den Vorgaben des § 14 ff. BNatSchG zu berücksichtigen sind. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgebiete und befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Zudem befindet sich im nahezu gesamten Geltungsbereich ein Bodendenkmal in Form von Resten der ehemaligen Gutsanlage von Rödlin.

3.4.1 FFH Vorprüfung

Aufgrund dieser geringen Entfernung wurde eine FFH Vorprüfung von Captis Natura erstellt und liegt als Anlage der Begründung an. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es gibt keine Hinweise, dass eine Umsetzung des Vorhabens gegen die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets (Schutz der in Anlage 1 Natura 2000-LVO M-V aufgeführten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume) wirkt.“

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die einzeln oder im Zusammenwirken mit dem genannten Vorhaben geeignet sind, erhebliche nachteilige

Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn (DE 2645-402) zu erzeugen.

Das geplante Vorhaben ist im Bezug auf das Vogelschutzgebiet Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn (DE 2645-402) verträglich.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rödlin – Blankenseer Straße – Inselweg“ liegt innerhalb des durch die vorhandene Bebauung abgegrenzten Bereichs des Ortsteils Rödlin und ist damit dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

Für das Gebiet bestehen bislang keine verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll für diesen Teilbereich nun eigenständiges Planungsrecht geschaffen werden. Ziel ist es, die bestehende Wohnnutzung zu sichern, die künftige städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zugleich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung innerhalb von Wohngebäuden festzulegen.

Die Einordnung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist aufgrund der Lage innerhalb des Innenbereichs sowie der begrenzten zulässigen Grundfläche gegeben. Damit wird eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage für die weitere Nutzung und Entwicklung des Gebiets geschaffen.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 wurde der Gemeinde Blankensee keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Blankensee liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege.



Abbildung 1: Ausschnitt für den Ortsteil Rödlin aus der Karte dem Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Gemeinde Blankensee ist ein Siedlungsschwerpunkt. Der Ortsteil Rödlin befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen.



Abbildung 2: Ausschnitt für den Ortsteil Rödlin aus der Karte dem Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern

4.3 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Blankensee liegt derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die bauleitplanerische Steuerung erfolgt bislang ausschließlich über die Anwendung der §§ 34 ff. BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rödlin – Blankenseer Straße – Inselweg“ wird daher verbindliches Planungsrecht für diesen Teilbereich geschaffen. Der Bebauungsplan ersetzt insoweit die fehlende Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan und schafft eine eigenständige planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung sowie für eine maßvolle, den Gebietscharakter wahrende touristische Nutzung.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Blankensee beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rödlin – Blankenseer Straße – Inselweg“, die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich des Ortsteils Rödlin in geordnete Bahnen zu lenken und die künftige Nutzung des Plangebiets auf eine rechtssichere Grundlage zu stellen. Vorrangiges Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung und der Erhalt des dörflich geprägten Siedlungscharakters. Gleichzeitig soll eine maßvolle touristische Nutzung ermöglicht werden. Um die Wohnfunktion nicht zu beeinträchtigen, wird eine ausschließliche Nutzung ganzer Gebäude als Ferienhaus ausgeschlossen. Auf diese Weise wird der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gewahrt und eine Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung vermieden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Klarheit über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung schaffen und damit zu einer geordneten Entwicklung des bereits bebauten Bereichs beitragen. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden die vorhandenen Strukturen gesichert und gleichzeitig mögliche Nutzungskonflikte zwischen dauerhafter Wohnnutzung und touristischen Angeboten vermieden. Die Planung dient der Innenentwicklung der Gemeinde, indem sie Baurecht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils schafft und eine Zersiedelung der umliegenden Freiflächen verhindert. Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit dieser Planung das Ziel, die nachhaltige städtebauliche Ordnung zu sichern,

Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu erhalten und zugleich einen angemessenen Anteil touristischer Nutzung städtebaulich zu steuern.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Blankensee setzt mit dem Bebauungsplan „Rödlin – Blankenseer Straße – Inselweg“, für den Plangeltungsbereich verbindliche Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung fest. Ziel ist es, die bestehende Wohnnutzung zu sichern, eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig einen begrenzten Anteil touristischer Nutzung zu steuern.

Die Hauptnutzung im allgemeinen Wohngebiet ist die Wohnnutzung. Eine ausschließliche Nutzung ganzer Gebäude als Ferienhaus wird ausgeschlossen, um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets zu erhalten und eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zu verhindern. Diese Differenzierung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4 BauNVO und entspricht der Rechtsprechung, nach der Gemeinden zur Sicherung des Gebietscharakters differenzierende Regelungen treffen dürfen, wenn andernfalls die Wohnnutzung verdrängt oder der Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) in Frage gestellt würde. Damit wird eine rechtssichere Grundlage geschaffen, um den Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ zu wahren und zugleich einen begrenzten Anteil touristischer Nutzung städtebaulich zu steuern.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen; hiervon unberührt bleibt die Regelung zur Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 bestimmt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine maßvolle bauliche Verdichtung möglich ist, ohne den kleinteiligen, dörflichen Charakter des Ortsteils zu beeinträchtigen. Die GRZ orientiert sich am Bestand und erlaubt eine moderate Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude oder eine ergänzende Bebauung auf bislang ungenutzten Flächen. Durch die Kombination der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer zurückhaltenden Grundflächenzahl wird der vorhandene Siedlungscharakter bewahrt und gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage für eine nachhaltige Innenentwicklung geschaffen. Die Regelungen stellen sicher, dass sich künftige Vorhaben in das Ortsbild einfügen und sowohl die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung als auch eine maßvoll gesteuerte touristische Nutzung berücksichtigt werden.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch eine offene Bauweise geprägt. Um diese städtebauliche Struktur zu sichern, wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass Gebäude in der Regel mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich in die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen.

Für das auf den Flurstücken 28 und 30 vorhandene Gebäude wird aufgrund seiner besonderen Situation eine abweichende Bauweise zugelassen. Dieses Bestandsgebäude weist mit einer Länge von rund 52 m eine deutlich größere Ausdehnung auf als die übrigen Wohnhäuser im Gebiet. Um den Bestand zu sichern und planungsrechtlich zu ordnen, wird hierfür eine

gesonderte Festsetzung getroffen, die den Erhalt und die weitere Nutzung dieses Baukörpers ermöglicht, ohne den Charakter der übrigen Bebauung zu beeinträchtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den Grundstücksgrenzen und gewährleisten eine geordnete bauliche Entwicklung. Dadurch wird sichergestellt, dass Neu- oder Erweiterungsbauten maßvoll erfolgen und sich in das Ortsbild einfügen.

Für die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, dass im Plangebiet ein Vollgeschoss zulässig ist, mit Ausnahme des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes am Südrand. Damit wird die vorhandene Höhenentwicklung aufgenommen und der dörflich geprägte Charakter des Ortsteils bewahrt.

Die Ausnahme bildet das auf den Flurstücken 28 und 30 befindliche Bestandsgebäude. Dieses Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse; diese Zahl wird zur Sicherung des Bestands planungsrechtlich übernommen und festgesetzt. Dadurch wird der vorhandene Baukörper rechtlich gesichert, ohne dass hierdurch die Maßstäblichkeit der übrigen Bebauung in Frage gestellt wird.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Kreisstraße K 87, die den Geltungsbereich am nördlichen Rand tangiert. Von dieser zweigt der Inselweg als örtliche Erschließungsstraße ab und führt in südlicher Richtung durch das Plangebiet. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans werden beidseitig des Inselwegs erschlossen. Der Inselweg ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die bereits bestehende Funktion des Weges als Wohnstraße mit reduzierter Fahrgeschwindigkeit planerisch gesichert. An der Einmündung des Inselwegs in die Kreisstraße K 87 befindet sich auf der westlichen Seite des Inselwegs eine Buswendeschleife mit Haltestelle, die der Anbindung des Ortsteils an den öffentlichen Personennahverkehr dient.

Das Flurstück 28 wird über einen privaten Weg erschlossen, der vom Inselweg abzweigt. Diese Erschließung bleibt als private Verkehrsfläche erhalten; sie ist nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplans.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über ein privates Verkehrsgrundstück erfolgt die Erschließung der dahinterliegenden Nutzungen. Zu diesem Zweck werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind einzelne Gehölze und Baumbestände vorhanden, die zur Gliederung des Ortsbildes beitragen und für das Kleinklima von Bedeutung sind. Soweit diese Bestände im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume bzw. Pflanzungen festgesetzt sind, unterliegen sie besonderen Schutzregelungen.

Bei Bau- oder sonstigen Eingriffen ist sicherzustellen, dass diese Bäume erhalten bleiben und nicht geschädigt werden. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu

pflegen; notwendige Schnitt- und Pflegemaßnahmen dürfen nur so ausgeführt werden, dass die Vitalität der Gehölze nicht beeinträchtigt wird.

Der Teil des Plangeltungsbereichs, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, ist von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen.

6.5 Klimaschutz

Die Gemeinde Blankensee verfolgt mit dem Bebauungsplan „Rödlin – Blankenseer Straße – Inselweg“ das Ziel, den Beitrag des Plangebiets zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel zu stärken. Durch verschiedene Festsetzungen werden sowohl die Energieeffizienz als auch der Schutz von Boden, Wasser und Vegetation berücksichtigt.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 wird eine maßvolle bauliche Verdichtung zugelassen, die zugleich ausreichend unversiegelte Flächen für Versickerung, Begrünung und Bepflanzung sichert. Die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume und Pflanzungen festgesetzten Gehölze tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei, indem sie Verschattung, Verdunstung und Sauerstoffproduktion gewährleisten. Verlieren diese Bäume ihre Vitalität oder müssen sie aus zwingenden Gründen entfernt werden, sind sie durch gleichwertige standortgerechte Gehölze zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und zur Schonung der Grundwasserressourcen ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports sowie Zufahrten und Zuwegungen in geeigneten Zisternen zu sammeln und ortsnah, insbesondere zur Gartenbewässerung, wiederzuverwenden. Diese Maßnahme unterstützt zugleich die Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und fördert eine natürliche Grundwasserneubildung.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien verbindlich festgesetzt. Auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Soweit Solarthermieanlagen errichtet werden, kann deren Fläche auf die geforderte Solarmindestfläche angerechnet werden. Durch diese Regelung wird die Nutzung der Solarenergie in der Siedlung gezielt gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen geleistet.

Ergänzend ist für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 7 Grad Neigung sowie für Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen eine intensive oder extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese verbessert das Mikroklima, bindet Staub, fördert die Verdunstung und mindert die Aufheizung der Dachflächen im Sommer. Gleichzeitig werden Lebensräume für Insekten geschaffen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser verbessert.

Mit der Kombination dieser Festsetzungen – Erhaltung und Ersatz von Bäumen, Begrenzung der Versiegelung, Regenwassernutzung, Solarmindestflächen und Dachbegrünung – wird der Klimaschutz auf lokaler Ebene gestärkt. Der Bebauungsplan trägt damit zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Entwicklung des Ortsteils Rödlin bei und unterstützt die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Folgen des Klimawandels.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan „Rödlin – Blankenseer Straße – Inselweg“ werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB verschiedene nachrichtliche Übernahmen dargestellt, um bestehende Fachplanungen, Schutzgebiete und sonstige rechtlich bedeutsame Sachverhalte kenntlich zu machen, ohne sie selbst durch den Bebauungsplan zu regeln.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Feldberger Seenlandschaft“ sowie des Naturparks „Feldberger Seenlandschaft (NP_2)“. Diese Gebiete sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahmen gekennzeichnet; ihre Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans fort.

Weiterhin werden die im Plangebiet vorhandenen, im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume zusätzlich nachrichtlich übernommen, um deren Lage und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hervorzuheben. Sie tragen zur Gliederung des Siedlungsbereichs bei und besitzen eine wichtige Funktion für das Kleinklima.

Zudem befindet sich im nahezu gesamten Geltungsbereich ein Bodendenkmal in Form von Resten der ehemaligen Gutsanlage von Rödlin. Lediglich eine kleinere Fläche im Südwesten des Plangebiets ist hiervon ausgenommen. Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Bei allen künftigen Bau- oder Erdarbeiten innerhalb des betroffenen Bereichs sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (§§ 7 ff. DSchG M-V) zu beachten; insbesondere sind geplante Eingriffe rechtzeitig mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Aufnahme dieser Sachverhalte als nachrichtliche Übernahmen wird sichergestellt, dass bestehende Schutzrechte und Fachbelange im Rahmen der Bauleitplanung transparent gemacht und bei der Umsetzung der Festsetzungen berücksichtigt werden.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Blankensee,

Der Bürgermeister

Siegel