

GEMEINDE TROLLENHAGEN

Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB / Textsatzung)

Begründung (§ 2a Satz 1 und § 9 Abs. 8 BauGB)

Planungsstand: Fassung Satzungsbeschluss vom 18.09.2019

1.0 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Ausgangslage / Aufstellungsbeschluss

Als wichtigen Bestandteil der Daseinsfürsorge plant die Gemeinde Trollenhagen die Erneuerung der Kindertagesstätte am vorhandenen Standort in der Ortslage Trollenhagen. Der Neubau soll nicht im Bereich des bestehenden Hauses erfolgen, sondern nach Norden, auf die jetzige Freifläche verschoben werden.

Das betroffene Areal liegt nordwestlich der Kirche und ist Bestandteil der zum ehemaligen Gut Trollenhagen gehörenden historischen Parkanlage. Für die baurechtliche Bewertung der geplanten Maßnahme wurde 2017 die Erstellung einer denkmalpflegerischen Teilzielstellung für das östlich des vom Gutshaus zur Rotdornstraße führenden Parkwegs gelegene Areal gefordert. Das Areal wird zu 2/3 von der KITA, bestehend aus Gebäuden und Nebengebäuden sowie gestalteten Außenanlagen belegt und ist eingefriedet.

Die Gemeinde hat die Erarbeitung der denkmalpflegerischen Teilzielstellung für den Gutspark Trollenhagen in Auftrag gegeben. Die denkmalpflegerische Teilzielstellung wurde 2017 erarbeitet. Mit Schreiben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 09.01.2019 erfolgte die Bestätigung der denkmalpflegerischen Zielstellung zur Realisierung dieser.

In der denkmalpflegerischen Zielstellung wurde herausgearbeitet, dass sich die Flächen östlich des Rudolphi-Gedenksteins defacto als zur KITA zugehörig darstellen. Als Gartendenkmal ist die Fläche im eingefriedeten Bereich der KITA substantiell gestört bzw. nicht mehr wahrnehmbar. Belegbare historische Elemente sind nur in Fragmenten und dann in den Randbereichen erhalten. Als wesentlich sind der Rudolphi-Gedenkstein und die Altbäume des südlichen Parksaums zu werten.

Der Neubau der KITA wird grundsätzlich als möglich bewertet, wenn gewährleistet wird, dass sich die westliche „Defacto-Grenze“ nicht verschiebt und der Bereich um dem Rudolphi-Gedenkstein in seinem Zuschnitt vollständig erhalten bleibt.

Die in der denkmalpflegerischen Teilzielstellung herausgearbeiteten Maßgaben können eingehalten werden. Um die Errichtung der neuen KITA auf den nördlich zum Bestandsgebäude liegenden Flächen errichten zu können, ist jedoch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen zu ändern.

Die Gemeinde Trollenhagen hat für den Ortsteil Trollenhagen eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt in der das Areal mit der vorhandenen KITA als Bestandteil des ehemaligen Gutspark mit Festsetzungen als Grünflächen überplant ist.

Die Festsetzungen als Grünfläche sind zurückzunehmen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen hat die Gemeinde neben dem Gutspark weitere Teilflächen als Grünflächen überplant. Das betrifft u.a. auch die Grünanlagen vor dem Gutshaus (Trollenhagener Nieren), den Friedhof und den südlich an den Friedhof angrenzenden Angerbereich mit dem Spielplatz. Die Grünflächen wurden in ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt. Sie sollen als Grünflächen auch zukünftig von einer Bebauung frei gehalten bleiben.

Am 21.11.2018 hat die Gemeindevertretung Trollenhagen beschlossen, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen zu ändern ist. Die Gemeindevertretung hat entschieden, dass mit der 1. Änderung der Satzung die Festsetzungen als Grünflächen im Bereich der vorhandenen Kindereinrichtung, einschließlich der rückwärtig gelegenen Freiflächen auf denen der Neubau beabsichtigt ist, zurückgenommen werden sollen.

Am 21.11.2018 wurde außerdem beschlossen, dass die Darstellungen als Grünflächen vor dem Gutshaus (im Bereich der „Trollenhagener Nieren“) zurück genommen werden sollen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen in die Darstellungen über Bauflächen integriert worden.

Der westlich zum Weg vom Gutshaus zur Rotdornstraße liegende Teil des Parkgeländes, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, bleibt als Grünfläche erhalten. Neben dem Park ist der Angerbereich ein wesentlicher Grünbereich, der auch zukünftig als Grünfläche erhalten bleiben soll.

Gemäß § 34 Abs.5 BauGB können Gemeinden einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB nur für Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB treffen. Mit der 1.Änderung der Satzung beabsichtigt die Gemeinde eine Korrektur der bestandskräftigen Satzung. Grünflächenfestsetzungen sollen zurückgenommen werden.

Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Textsatzung.

Planungsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das aktuelle Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Nach § 13 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

- *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird*
- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen werden innerhalb der bebauten Ortslage Festsetzungen über Grünflächen zurückgenommen und die Satzung in Teilbereichen korrigiert. Ausschlussgründe für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB liegen nicht vor.

Mit der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt

2.0 Inhalt der 1. Änderung / Auswirkungen

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen beschränkt sich auf die Aufhebung der Festsetzung als Grünflächen in Teilflächen innerhalb der bebauten Ortslage.

In der bestandskräftigen Satzung hat die Gemeinde Trollenhagen folgende Teilflächen in der Ortslage als Grünflächen überplant und in der Begründung formuliert, dass diese Flächen auch zukünftig von einer Bebauung frei gehalten bleiben sollen:

- den ehemalige Gutspark
- die Grünanlagen vor dem Gutshaus (einschl. der „Trollenhagener Nieren“)
- den Friedhof und die südlich angrenzenden Angerbereiche einschließlich des Spielplatzes.

Der westlich des Weges vom Gutshaus zur Rotdornstraße gelegen Teil des Gutspark und der Angerbereich mit Kirche und Spielplatz sollen als Grünfläche festgesetzt bleiben.

Die gemäß Schreiben (Mail) des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 08.05.2009 als Denkmal ausgewiesene Parkanlage wurde nachrichtlich in die Satzung übernommen; die Übertragung der historischen Grenzen des Parks in die Planzeichnung erfolgte gemäß Landesaufnahme von ca. 1880. Die nachrichtliche Übernahme des Parks in seinen Grenzen bleibt von der Änderung unberührt und Bestandteil der Satzung.

Mit Entwurfsbeschluss vom 20.03.2019 wurden die Festsetzungen über Grünflächen in Teilflächen vor dem Gutshaus (Trollenhagener Nieren) und am Standort der vorhandenen KITA zurückgenommen. Diese Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan den Darstellungen über Bauflächen zugeordnet.

Mit Satzungsbeschluss korrigiert die Gemeinde die bestandskräftige Satzung nur am Standort der vorhandenen Kindereinrichtung. Nur im Bereich der vorhandenen Kindereinrichtung, einschließlich der rückwärtig gelegenen Freiflächen, werden die Festsetzungen über Grünflächen zurück genommen.

Die Festsetzungen als Grünfläche für den Bereich der sogenannten „Trollenhagener Nieren“ bleiben aus denkmalpflegerischer Sicht weiterhin verbindlich. Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde einer Rücknahme der Festsetzungen als Grünflächen nicht zugestimmt.

In der Begründung heißt es u.a.:

Die „Trollenhagener Nieren“ sind Bestandteil und Zuwegung des Gutshauses Trollenhagen. Durch die Festsetzung als Grünfläche wird dieser Bereich weiterhin erhalten und eine Bebauung des Areals ausgeschlossen. Die vorgelagerten Teiche bilden eine städtebaulich und künstlerisch wertvolle Darstellung der barocken Gartenkunst und geben den Denkmalwert und die bauliche Entwicklung der Gutsanlage Trollenhagen wieder.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden für die weitere Vorgehensweise in den Flächen folgende Hinweise gegeben:

- Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind auf den betroffenen Flächen die vorhandenen Gehölze und gesetzlich geschützten Bäume zu beachten (NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S.66).
- Hinsichtlich des Artenschutzes wurde auf § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG verwiesen (Abschneiden von Gehölzen/ auf Stock setzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September verboten).
- Leitungsbestände der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH/ TAB mbH sind zu beachten (siehe Stellungnahme vom 8. Mai 2019 in Anlage zur Begründung).

3.0 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn die geplanten Vorhaben bzw. ihre unmittelbaren bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der durch Aufnahme in den Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sich überschneiden.

Die Gemeinde Trollenhagen hat im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen die Auswirkungen auf die geschützten Arten geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass die Zurücknahme der Festsetzungen über Grünflächen in Teilflächen der Ortslage Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt.

Mit der 1. Änderung der Satzung werden Festsetzungen als Grünflächen innerhalb der vorhandenen bebauten Ortslage zurück genommen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung Trollenhagen am 18.09.2019 zum Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen vorgelegen.

Trollenhagen, den 01.10.2019




Bürgermeister

Anlage zur Begründung (Stellungnahme Neubrandenburger Stadtwerke GmbH)

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorsitzender

Ingo Meyer

Dr. Jörg Fiedler

Aufsichtsrat

Vorsitzende

Dr. Diana Kuhn

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 17

BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht

Neubrandenburg

HRB-1194

USt-IdNr.

DE137270540

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	05.04.2019	0395 3500-167	Jens Urbanek	8. Mai 2019
			Technische Investitionen	

Stellungnahme zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen Unser Auftrag Nr.: 0730/19

Sehr geehrter Herr Diekow,

die uns mit Schreiben vom 05.04.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Gemäß den Unterlagen ist beabsichtigt, planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Kitaneubau zu schaffen und die Flächenkennzeichnung „Grünfläche“ zu entfernen, allerdings die Flächen weitestgehend als nicht bebaubare Grünflächen zu belassen. Für die mit Medien der o. g. Rechtsträgerschaften belegten Flächen sind Flächenkennzeichnungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im B-Plan zu ergänzen. Hierauf kann verzichtet werden, sofern auch künftige Bebauungen ausgeschlossen sind. Den Unterlagen zufolge ist es geplant, den Kitaneubau auf der südlichen der beiden Flächen zu errichten. Bei der Auswahl des Bauortes ist der Bestand zu beachten. Neuanschlüsse sind frühzeitig bei neu.sw zu beantragen.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Gasversorgung

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung.

nördliche Fläche

Im diesem Bereich befindet sich ein Gashausanschluss PE d 32 als Mitteldruckleitung.



Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 8. Mai 2019
an Amt Neverin
Betreff 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trollenhagen
Unser Auftrag Nr.: 0730/19

südliche Fläche

Im diesem Bereich befindet sich ein Gashaisanschluss PE d 63 als Mitteldruckleitung.

Prinzipiell ist Ihr Vorhaben so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen 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 einzuhalten. Neuanschlüsse sind bei neu.sw/Abteilung Netzservice zu beantragen.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone unserer Wasserfassungen.

Im Bereich der vorhandenen/geplanten Kita befinden sich Hausanschlussleitungen, die in den Bestandsunterlagen als lageunsicher dokumentiert sind. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden.

Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind. Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Überbauungen sind nicht zulässig und auszuschließen.

Neue Hausanschlüsse bzw. Änderungen der Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und zu finanzieren. neu.sw entscheidet je nach Anschlusslänge über die Errichtung eines Wasserzähler-schachtes an der Grundstücksgrenze, der ebenfalls durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren ist.

Bauliche Änderungen oder Erweiterungsmaßnahmen im öffentlichen Trinkwassernetz sind im Baubereich nicht geplant.

Abwasserentsorgung

Gegen die Änderung der Nutzungsart (aus Grünfläche in Baufläche) liegen seitens der TAB mbH keine Einwände vor. In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich Anlagen der TAB mbH. Bei der Planung der Bebauung des Geltungsbereiches ist die TAB mbH erneut zu beteiligen. Für die Anschlüsse an die Schmutz- bzw. Niederschlagswasserentwässerung sind Entwässerungsanträge an die TAB mbH zu stellen.

Fernwärmeverteilung

Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

neu-medianet GmbH

In den gekennzeichneten Flächen befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft der neu-media-net. Es bestehen keine Einwände oder Anmerkungen zur 1. Änderung.



