

Auslegungsbeschluss für B-Plan Nr. 3 "Am Strandweg" im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 b BauGB der Gemeinde Blankenberg

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 21.11.2022 <i>Verantwortlich:</i>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Blankenberg (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 01.12.2022	<i>Ö / N</i> Ö
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	-------------------

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Blankenberg beschließt auf der heutigen Sitzung den Entwurf des Planes und der Begründung des B-Plans Nr. 3 "Am Strandweg" der Gemeinde Blankenberg nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu unterrichten.

Die Gemeindevertretung Blankenberg stimmt dem beiliegenden Entwurf des B-Plans und der Begründung zu.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Blankenberg hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 30.06.2022 das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ im Ortsteil Blankenberg der Gemeinde Blankenberg eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wird nach 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 11.07.2022 wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Die daraufhin eingegangenen Hinweise u. Anregungen wurden geprüft, abgewägt u. gegebenenfalls eingearbeitet. Die Zwischenabwägung liegt als Anlage diesem Beschluss bei.

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans u. der dazugehörigen Begründung wird in der aktuellen Form gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
--------------	--

Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

Keine

ABWÄGUNG

**der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

zum Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“

der
Gemeinde Blankenberg

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.1	Landkreis Ludwigslust-Parchim <u>FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</u> <u>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>FD 53 – Gesundheit</u> <u>FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung</u> <u>FD 62 – Vermessung und Geoinformation</u> <u>FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau</u> <i>Denkmalschutz</i> <i>Bauleitplanung</i> <i>Straßen- und Tiefbau</i> <i>Immissionsschutz und Abfall</i> <u>FD 68 – Umwelt</u> <i>Naturschutz</i> <i>Wasser- und Bodenschutz</i> <i>Immissionsschutz und Abfall</i> <u>Abfallwirtschaft</u>	19.08.2022	Nein Ja Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein Nein	Ja Ja Ja Nein Ja Nein Nein Ja Ja Ja Ja	Berücksichtigt Berücksichtigt Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Teilweise berücksichtigt Berücksichtigt Berücksichtigt Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
1.2	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	20.07.2022	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg <u>Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten</u> <u>Integrierte ländliche Entwicklung</u> <u>Naturschutz, Wasser und Boden</u> <i>Naturschutz</i> <i>Wasser</i> <i>Boden</i> <u>Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u>	27.07.2022	 Nein Nein Nein Nein Nein Nein	 Ja Nein Nein Ja Ja	 Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Berücksichtigt Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.4	Landesamt für innere Verwaltung	11.07.2022	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.		Zur Kenntnis genommen Der Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt.
1.5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-	-	-	-
1.6	50 Hertz Transmission GmbH	11.07.2022	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.		Zur Kenntnis genommen
1.7	Leitungsbetreiber über BIL eG	07.07.2022	Keine zuständigen Teilnehmer gefunden.		Zur Kenntnis genommen
1.8	WEMAG AG	-	-	-	-

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nummer	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
1.9	WEMACOM Telekommunikation GmbH	13.07.2022	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
1.10	HanseGas GmbH	11.07.2022	Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns zu beauskunfteten Leitungen. Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern. Gehen Sie sorgfältig vor, um Beschädigungen zu verhindern und eine Gefährdung von Personen auszuschließen.		Zur Kenntnis genommen
1.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.07.2022	Nein	Ja	Zur Kenntnis genommen ⇒ Ausführliche Abwägung
1.12	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	07.07.2022	Sie befinden sich außerhalb des Vodafone Kabel Deutschland GmbH Versorgungsgebietes. Es liegen keine Trasseninformationen vor.		Zur Kenntnis genommen
1.13	Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg	02.08.2022	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung
1.14	Bergamt Stralsund	03.08.2022	Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.		Zur Kenntnis genommen
1.15	Wasser- und Bodenverband Obere Warnow	12.07.2022	Gewässer zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen. Sollten Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern zweiter Ordnung vorgesehen sein, so sind diese mit uns abzustimmen.		Zur Kenntnis genommen Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Ausgleichsmaßnahmen geplant.
1.16	Forstamt Schlemmin	02.08.2022	Nein	Ja	Berücksichtigt ⇒ Ausführliche Abwägung

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Nummer	Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
2.1	Stadt Sternberg über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.2	Stadt Brüel über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.3	Gemeinde Kloster Tempzin über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.4	Gemeinde Weitendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	-	-	-
2.5	Stadt Warin über Amt Neukloster-Warin	-	-	-	-

Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nummer	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Bedenken	Hinweise	Abwägungsempfehlung
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.					

Verzeichnis der Stellungnahmen mit ausführlicher Abwägung

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim.....	7
1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg.....	14
1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg.....	17
1.9 WEMACOM Telekommunikation GmbH.....	19
1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH.....	21
1.13 Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg.....	24
1.16 Forstamt Schlemmin	28

Für Behörden, TöB und Nachbargemeinden, die keine Bedenken oder abwägungserhebliche Hinweise geäußert haben, wurde auf die Aufführung der Stellungnahme mit ausführlicher Abwägung verzichtet.

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Sternberger Seenlandschaft
Der Amtsvorsteher
Am Markt 1
19406 Sternberg

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau
Ansprechpartner
Herr Ziegler
Telefon **Fax**
03871 722-6313 03871 722-77 6313
E-Mail carsten.ziegler@kreis-lup.de

Aktenzeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
BP 220054	Ludwigslust	B 309	19.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betrifft: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 3 "Am Strandweg", im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB der Gemeinde Blankenberg, Amt Sternberger Seenlandschaft

Bezug: Schreiben des Amtes vom 11.07.2022; PE: 1.07.2022
Planzeichnung M 1:500 vom Juni 2022
Begründung zum Vorentwurf vom Juni 2022

Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Gemeinde Blankenberg wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.
Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die umgebene Infrastruktur soll möglichst allen Verkehrsteilnehmern gerecht werden, so sollte geprüft werden, ob die Straßen in der Lage sind, die zu erwartenden Verkehre aufnehmen können.

Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (u. a. auch Baustellenausfahrten) nach § 45 Absatz 6 StVO sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans/ Baustellenkonzeptes zu beantragen.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben folgende Bedenken und Hinweise:

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Dem Hinweis zur Prüfung wird gefolgt. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der öffentlichen Bestandsstraße „Strandweg“ an. Im Bereich des Plangebietes ist der Strandweg auf 3m Breite ausgebaut. Der gesamte Straßenraum ist 5 m bis 5,50 m breit. Durch den B-Plan Nr. 3 sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugrundstücks geschaffen werden. Der damit verbundene zusätzliche Quell- und Zielverkehr ist unerheblich. Dementsprechend kann eingeschätzt werden, dass die bestehende öffentliche Straße geeignet ist, die durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche (durch ruhenden Verkehr) wird aber per örtlicher Bauvorschrift die Herstellung von mindestens zwei Stellplätzen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung (Kapitel 4.5) ergänzt.

Der Hinweis zu verkehrslenkenden und verkehrsraumeinschränkenden Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Er wird daher informatorisch in die Begründung (Kapitel 11) aufgenommen.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. Der Hinweis ist im Planvollzug zu beachten. Er wird informatorisch in die Begründung (Kapitel 11) aufgenommen.

2. Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Wohngebieten mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen und textlich wie auch graphisch mit den Standorten und jeweiligen Förderleistungen vor Rechtskraft des B-Planes in der Begründung nachzuweisen.

Vorsorglich wird hier auf die Pflicht der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, hingewiesen.

3. **Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.**

FD 53 – Gesundheit

Gegen die o.g. Planung gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

Das Grundstück ist so zu bewirtschaften, dass keine Verunreinigung des Badewassers zu befürchten ist.

Der FD Gesundheit benötigt keine weitere detailliertere Umweltprüfung.

FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung

Der Fachdienst Regionalmanagement und Kreisentwicklung äußert im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Strandweg" der Gemeinde Blankenberg.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Hinweis:

Das im Plan dargestellte Gebiet befindet sich „FNV Blankenberg“.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Denkmalschutz

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

Im Bereich des Vorhabens befinden sich **keine** Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens ein **Blau** gekennzeichnetes Bodendenkmal (siehe beigefügte Karte – blaue flächige bzw. kreisförmige Markierungen).

Die Ausdehnungen des Bodendenkmals sind nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.

Der Beginn und die Fertigstellung der Erdarbeiten und der o.g. Maßnahme sind der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (E-Mail: dezernat_520@lakd-mv.de) spätestens nach 14 Tagen schriftlich unter dem oben aufgeführten Aktenzeichen anzuzeigen

Vor Beginn der Erdarbeiten und archäologischen Maßnahmen, jedoch mindestens 14 Tage, ist eine Nachforschungsgenehmigung gem. § 12 DSchG M-V durch die ausführende Firma/ Person beim Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern zu beantragen.

Bauleitplanung

Keine Anregungen/Bedenken

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

2. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Angaben in der Begründung (Kapitel 4.5) werden entsprechend ergänzt. Die Löschwasserentnahmestelle wird zudem in der Planzeichnung dargestellt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anfahbarkeit der Löschwasserentnahmestelle ist über den Strandweg gegeben.

FD 53 – Gesundheit

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Der nebenstehende Hinweis ist durch den Eigentümer bzw. Bewirtschafter zu beachten. Er wird daher informatorisch in die Begründung (Kapitel 11) aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis zur detaillierteren Umweltprüfung wird zur Kenntnis genommen.

FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Denkmalschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich des Plangebietes weder Baudenkmale noch ausgewiesene Denkmalbereiche befinden.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich des Plangebietes ein Bodendenkmal befindet.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die weiteren Hinweise sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Sie werden nachrichtlich in den Text-Teil B übernommen.

Bauleitplanung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Straßen- und TiefbauStraßenaufsicht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Gemeinde Blankenberg.

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

FD 68 – UmweltNaturschutz

Die Stellungnahme liegt z. Z. nicht vor, wird vom FD 68 direkt übergeben.

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasser-schutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasser-schutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände	19.07.2022 Plückhahn	19.07.2022 Plückhahn	19.07.2022 Plückhahn	15.07.2022 Krüger			
Bedingungen/Aufl./Hinw. laut Anlage					27.7.22 Ahrens		
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Anlagen wassergefährdender Stoffe

Geplante Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Dieselmotoren, Altlötl ...) sind gemäß § 40 AwSV bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Ahrens, Sachbearbeiterin

Begründung

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässerschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 LWaG¹, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1, § 100 Abs. 1, § 101 Abs. 1 WHG, §§ 2, 13 LBodSchG M-V² und § 4 Abs. 5 BBodSchG⁴.

Immissionsschutz und Abfall

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Auflagen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg umfasst in der Gemarkung Blankenberg Flur 1 die Flurstücke 147/1 und 148/1. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

¹ LWaG : Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583, 584)

² WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

³ LBodSchG M-V: Gesetz über den Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764)

⁴ BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

Straßen- und Tiefbau

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD 68 – UmweltNaturschutz

Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf Seite 11 und 12 der Abwägung verwiesen.

Wasser- und Bodenschutz

Die Tabelle wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis ist ggf. im Planvollzug zu beachten. Er wird daher informativ in die Begründung (Kapitel 11) aufgenommen.

Immissionsschutz und Abfall

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Auflagen und Hinweise dienen dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Umwelt und betreffen den Planvollzug/die Bauausführung/den Betrieb der Anlage bzw. die Ausübung der Nutzung. Sie werden informativ in die Begründung (Kapitel 11) aufgenommen.

nicht überschritten werden.

2. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
3. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

5. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Insbesondere mit Hinblick auf die Ableitbedingungen (§19 der 1. BImSchV) sind für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die nach dem 31. Dezember 2021 errichtet werden, verschärfte Anforderungen einzuhalten.

Hinweise

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Abfallwirtschaft

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Grundstücke, die nicht direkt an einer öffentlichen und befahrbaren Straße liegen, werden durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht angefahren.

Weitere Hinweise oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung derzeit nicht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Ziegler
SB Bauleitplanung

Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis zur öffentlichen Abfallentsorgung wird informativ in die Begründung (Kapitel 4.5) aufgenommen.

Naturschutz

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Registriernr.: 20412

Maßnahme:

B-Plan Nr. 3 "Am Strandweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB der Gemeinde Blankenberg

Stellungnahme untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB¹ hat der Satzungsentwurf der Gemeinde Blankenberg über den Bebauungsplans Nr. 3 „Am Strandweg“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung als Vorentwurf zur Prüfung vorgelegen.

Stellungnahme zur Eingriffsregelung

(Annika Baumgart, Tel: 03871 722 – 6815, E-Mail: annika.baumgart@kreis-lup.de)

Gegen den Bebauungsplan „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In den Textteil B sind nachfolgende Punkte aufzunehmen:

1. Der Gehölzschutz mit den Punkten 1. bis 4. (aktuell unter „Hinweise“) ist in die Festsetzungen als Punkt 4.2 aufzunehmen.
2. Punkt 1. unter „Gehölzschutz ist wie folgt zu ändern:
 - Der Satz „*Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).*“ ist zu entfernen.
3. Punkt 1. unter „Gehölzschutz“ ist um folgenden Satz zu erweitern:
 - Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in Allee- und Wurzelbereichen festzulegen.
4. Punkt 3. unter „Gehölzschutz“ ist wie folgt zu ändern:
 - Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach § 18 NatSchAG M-V und dem Baumschutzkompensationserlass² vom 15.10.2007. Der Ausgleich ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung³ umzusetzen.

Eingriffsregelung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

1. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Punkte 1 bis 4 verbleiben als Hinweise im Text-Teil B, da Ihnen der Bodenbezug fehlt. Die grünordnerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt (z. B. zur privaten Grünfläche). Über die in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungserfindungsrecht.
2. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der betreffende Hinweis im Teil B-Text wird entsprechend angepasst.
3. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der betreffende Hinweis im Teil B-Text wird entsprechend angepasst.
4. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Der betreffende Hinweis im Teil B-Text wird hinsichtlich des Baumschutzkompensationserlasses angepasst. Der Hinweis auf den Ausgleich gemäß der HzE ist allerdings entbehrlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB (ohne Anwendung der Eingriffsregelung) handelt.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

² Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0

³ Hinweise zur Eingriffsregelung – Regelwerk zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 01.06.2018

Begründung

Auf die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze ist besondere Rücksicht zu nehmen. Es sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, verboten. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen und Befreiungen zulassen. Hier gilt § 15 Abs. 2 und 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entsprechend.

Soweit Maßnahmen der Vermeidung oder Minderung begründet sind, müssen diese als Festlegung oder Hinweis in den Satzungsentwurf aufgenommen werden. Nur dann werden diese verbindlich. Textliche Angaben oder Erklärungen in einer Begründung bzw. im Umweltbericht dienen der Herleitung, Erläuterung und Begründung, bleiben aber letztendlich unverbindlich. Verbindlich werden nur diejenigen Festlegungen und Hinweise, die konkret im Satzungsentwurf dargestellt sind. Hier bedarf es noch kleinerer Ergänzungen damit die naturschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Artenschutz:

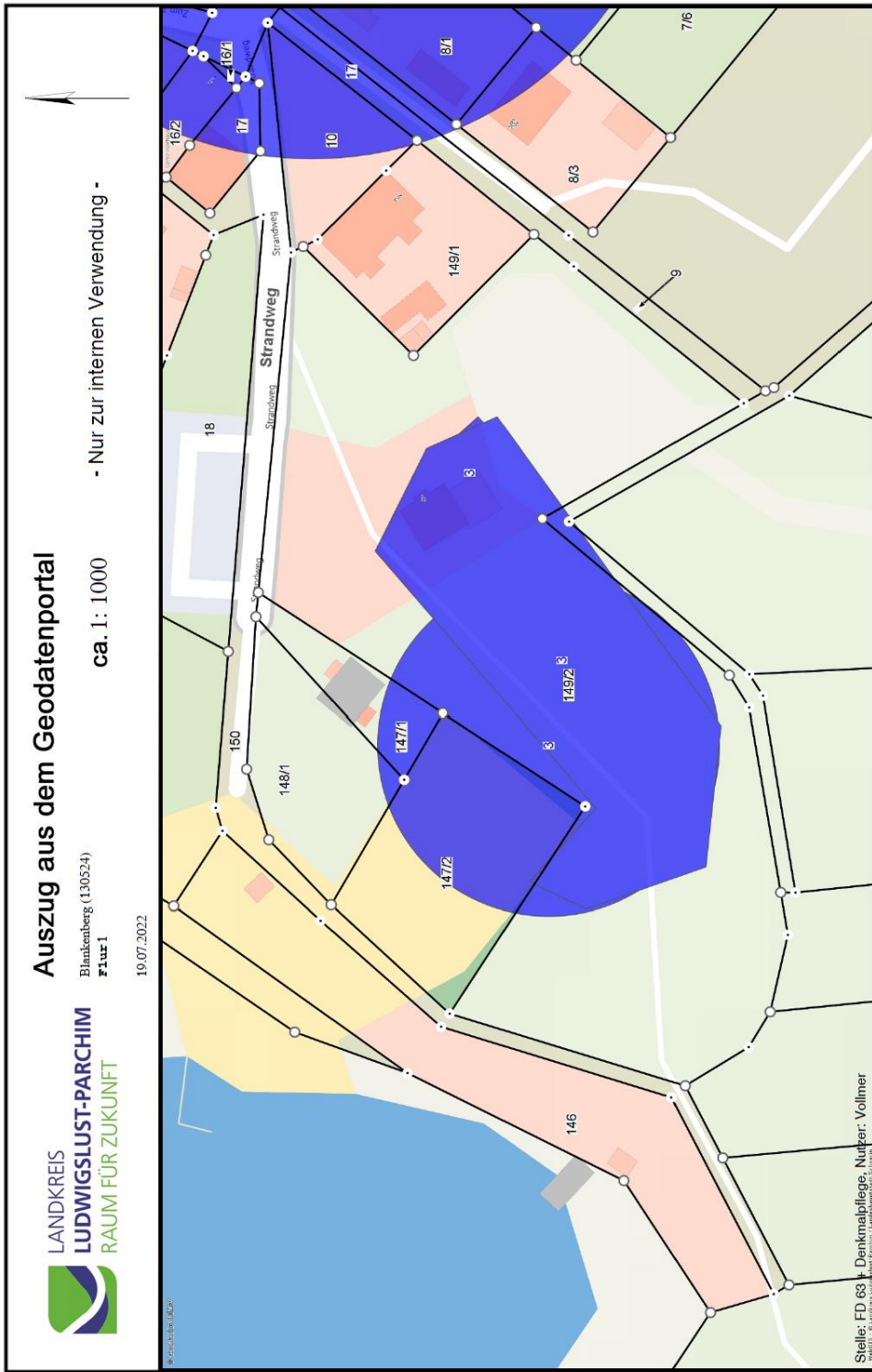
(Stefan Labes, Tel.03871-722-6833, E-Mail: stefan.labes@kreis-lup.de)

Die artenschutzrechtliche Betrachtung geht von einer Potenzialabschätzung aus. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag hergeleitet worden. Diese Maßnahmen sind auch Bestandteil der Begründung des Planes und sind in den Text Teil B übernommen worden. Die Einhaltung dieser Hinweise gewährleistet, dass dem B-Plan keine Verbotstatbestände entgegenstehen.

Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Für die Gemeinde Blankenberg
Am Markt 1
19406 Sternberg

Bearbeiterin: Jana Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@aflwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-99/22
Datum: 20.07.2022

nachrichtlich: LK LUP (FD Bauordnung), WM V 750

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 11.07.2022 (Posteingang: 11.07.2022)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juni 2022) und Begründung vorgelegen.

Der B-Plan wird gemäß §13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Flurstücke 147/1 und 148/1. Im Anschluss an die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 soll mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 3 das Wohngebiet in Richtung Tempziner See fortgeführt werden. Vorgesehen ist die Be-

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@aflwm.mv-regierung.de

1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Wird zur Kenntnis genommen.

reitstellung eines Wohngrundstückes. Zu diesem Zweck soll das auf der Fläche befindliche ehemalige Stallgebäude umgebaut und saniert werden. Im Bereich zwischen dem ehemaligen Stallgebäude und dem östlich angrenzenden Wohngrundstück soll jedoch grundsätzlich die Möglichkeit einer Nachverdichtung offengehalten werden, so dass hier langfristig die Entwicklung eines zweiten Wohngrundstücks erfolgen kann.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenberg stellt für den Vorhabenstandort eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Blankenberg befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Der Vorhabenstandort befindet sich in Anbindung an die Ortslage. Ein entsprechender Nachweis, dass keine innerörtlichen Bauflächen vorhanden sind, die für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogen werden können, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen und ist somit im weiteren Verfahren zu ergänzen. Vorbehaltlich des noch erforderlichen Nachweises, kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Blankenberg als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Der Gemeinde Blankenberg wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 2 „Ferienpark Alte Ziegelei“, in Abstimmung mit dem Energieministerium, die Option zum Dauerwohnen bis zu maximal 20 Wohneinheiten zugestanden. Somit ist der Entwicklungsrahmen der Gemeinde bereits ausgeschöpft.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll der Umbau eines ehemaligen Stallgebäudes erfolgen und in diesem Zusammenhang die Möglichkeit einer Nachverdichtung berücksichtigt werden. Aufgrund der Nachnutzung und der damit verbundenen Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes sowie der Nachverdichtung durch maximal ein Wohngrundstück wird die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde dennoch raumordnerisch mitgetragen.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Raumordnerische Bewertung

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung (Kapitel 2.2) aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Ein Nachweis über anderweitige innerörtliche Bauflächen inkl. Bewertung der Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nachgereicht. Die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 2.2) werden zudem ergänzt.

Die Hinweise zur Wohnbauflächenentwicklung werden berücksichtigt und in die Begründung (Kapitel 2.2) aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereitete Wohnbauflächenentwicklung raumordnerisch mitgetragen wird.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung (Kapitel 2.2) aufgenommen.

Bewertungsergebnis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

16

Abschließender Hinweis

Wird zur Kenntnis genommen.



STALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
z.H. Herrn Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Stadt Sternberg			
- Bürgermeister			
01. Aug. 2022			
Eingangsnr.: 1009			
I	II	III	IV
V	EB		

Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-202-22-5122-76011
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 27. Juli 2022

Aufstellung des B-Planes Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

Ihr Schreiben vom 11. Juli 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Den o. g. B-Plan Nr. 3 habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Aus der Aufstellung des B-Planes ergibt sich kein Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen. Zu den Kompensationsmaßnahmen und deren Höhe wurden noch keine Aussagen getätigt. Daher kann noch keine endgültige Stellungnahme aus Sicht der Landwirtschaft abgegeben werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet im Bereich des Flurneuerordnungsverfahrens Blankenberg befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem STALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da der B-Plan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kommt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung. Dementsprechend sind nach derzeitigem Planungsstand keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet im Bereich des Flurneuerordnungsverfahrens Blankenberg befindet, aber keine Bedenken bestehen.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim als untere Naturschutzbehörde wurde im Planverfahren beteiligt.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Im Auftrag



Anne Schwanke

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

18

3.2 Wasser

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Boden

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Er ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten und wird daher informatorisch in die Begründung (Kapitel 11) aufgenommen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von: leitungsaskunft@wemacom.de
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 06:36
An: Rolf Brümmer
Betreff: AW: B-Plan Nr. 3 "Am Strandweg" Gemeinde Blankenberg (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)
Anlagen: 01817_Blankenberg .pdf

Unser Zeichen: XTBN 2022/01817

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsaskunft/index.html>

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke / Frau Redandt (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsaskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

René Panke
Betrieb Netze / Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224
leitungsaskunft@wemacom.de

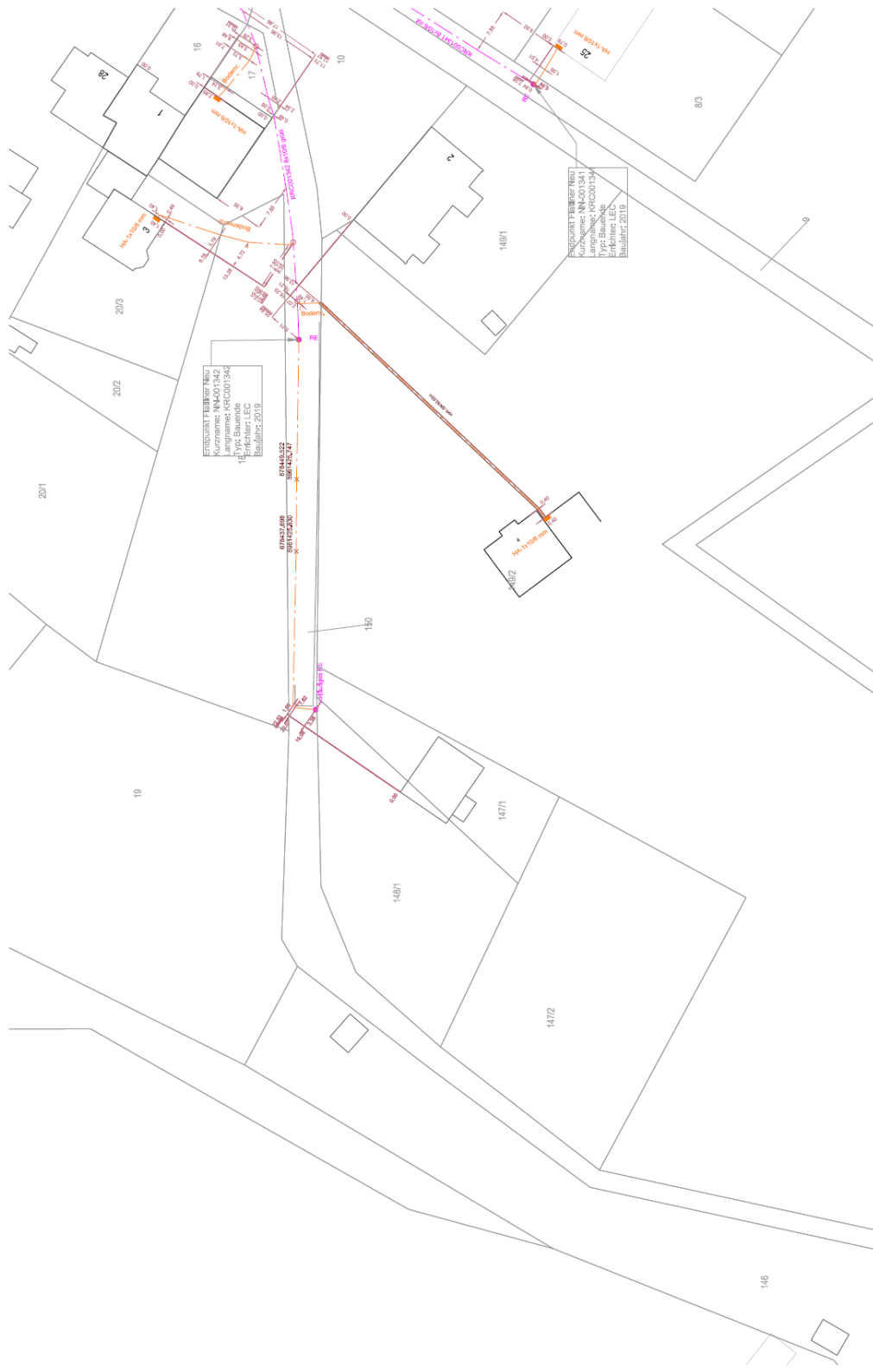
Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de

1.9 WEMACOM Telekommunikation GmbH

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Bestandsplan wurde geprüft. Es befinden sich Anlagen im Strandweg und damit angrenzend zum Plangebiet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung (Kapitel 3.2) aufgenommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Sternberger Seenlandschaften
Am Markt 1
19406 Sternberg

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
28.Juli 2022 | B-Plan Nr. 3 "Am Strandweg" Gemeinde Blankenberg, frühzeitige Beteiligung
(beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Vorgangsnummer: 101366040/ Lfd.Nr. 01858-2022 / Maßnahmen ID: Ost23_2022_8118
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrnservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | 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: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bestandsplan wurde geprüft. Leitungen der Telekom befinden sich im Strandweg, allerdings nicht im und auch nicht unmittelbar angrenzend zum Plangebiet.

Die weiteren Hinweise sind ggf. durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Ute Glaesel | 28. Juli 2022 | Seite 2

Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: T_NL_Ost_PT1_23_Eingaben_Dritter@telekom.de.

Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

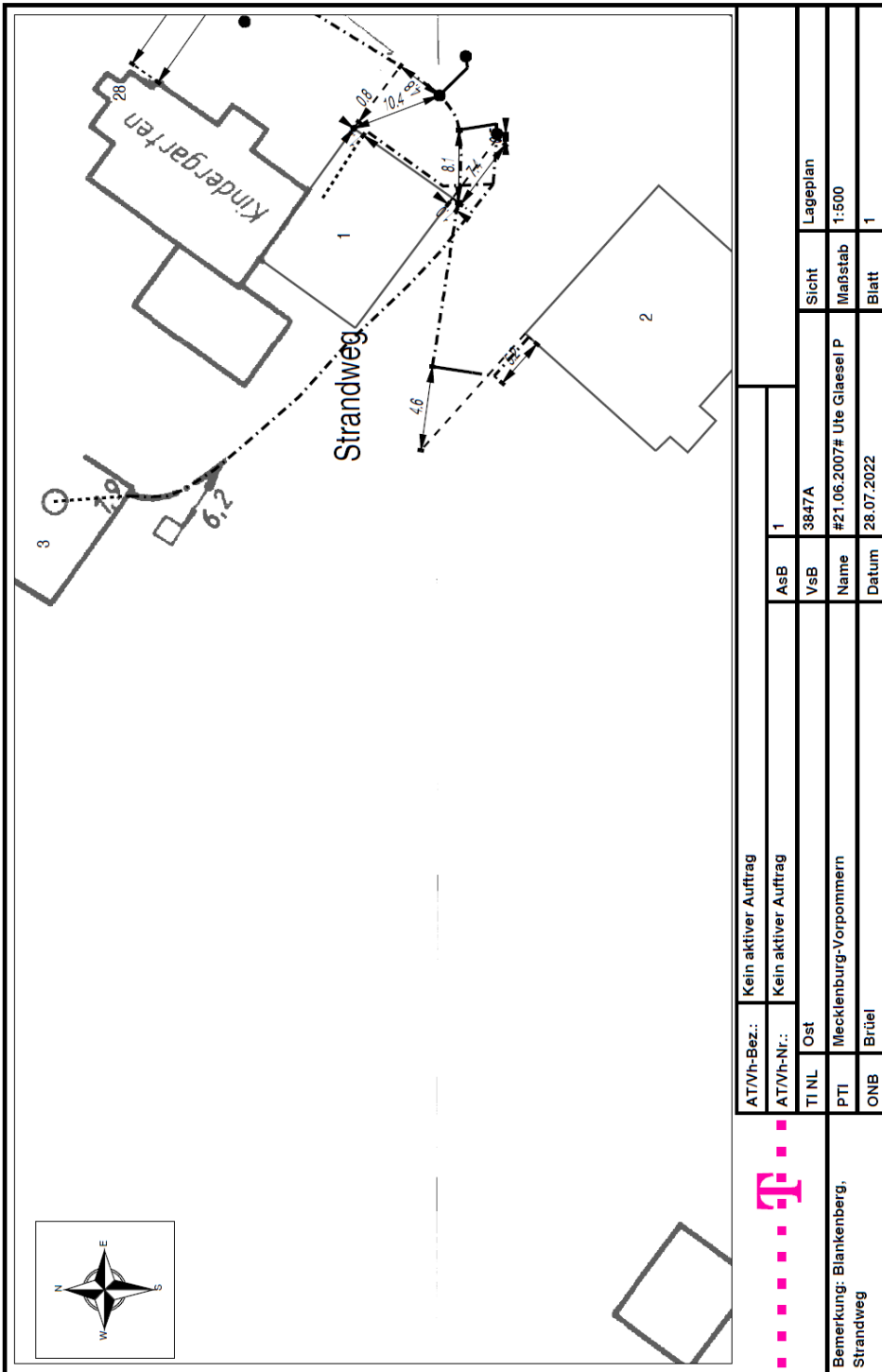
Anlage
1 Lageplan
1 Kabelschutzanweisung

Ute
Glaesel



Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2022.07.28
10:40:07 +02'00'

Der Hinweis zur neuen E-Mail-Adresse wird zur Kenntnis genommen.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	1
AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	3847A
TI NL	Ost	Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P
PTI	Mecklenburg-Vorpommern	Datum	28.07.2022
ONB	Brtiel	Sicht	Lageplan
Bemerkung: Blankenberg, Strandweg		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Wasser- und Bodenverband - Körperschaft des öffentlichen Rechts
-Der Vorstand-

als in Anspruch genommene Verwaltung für die Aufgaben des

Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg

-Der Verbandsvorsteher-



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Amt Sternberger Seenlandschaft
Herr Brümmer
Am Markt 1
19406 Sternberg

Vorstand WWAV:
Ines Gründel
Susanne Dräger
Axel Wiechmann
Karin Helke

Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock

Telefon: (03 81) 817 15 251
Widerspruchsstelle: (03 81) 817 15 253
Telefax: (03 81) 817 15 252
E-Mail: post@waz-guestrow.de
Internet: www.waz-guestrow.de
Amtsgericht Rostock: HRA 1852

Ihr Zeichen / vom:

Unser Bearbeiter:
EWN / Herr Heidmann
Tel. Nr. 03843/7760-216

Unser Zeichen:

Datum:
02.08.2022

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg Vorentwurf

Sehr geehrter Herr Brümmer,

den ausgelegten Bebauungsplan haben wir betrachtet und geben folgende Hinweise:

Trinkwasserversorgung

Wasserversorgungstechnisch ist das Plangebiet nicht erschlossen. Um das Plangebiet mit Trinkwasser zu versorgen ist das öffentliche Trinkwassernetz von der Dorfstraße aus zu erweitern. Die Erschließungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Löschwasserbereitstellung

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden. Eine Alternativmöglichkeit ist durch den Tempziner See unter Punkt 4.5 bereits angegeben.

Schmutzwasser

Schmutzwassertechnisch ist das Plangebiet nicht erschlossen. Mit Antragstellung kann geprüft werden ob die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers mittels Freigefällekanal möglich ist oder ob die Erschließung über eine Druckrohrleitung erfolgen muss. Die Erschließungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

24

1.13 Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Trinkwasserversorgung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Er wird in die Begründung (4.5) aufgenommen.

Trinkwasserschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Löschwasserbereitstellung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Er wird in die Begründung (4.5) aufgenommen.

Schmutzwasser

Der Hinweis wird berücksichtigt. Er wird in die Begründung (4.5) aufgenommen.

Niederschlagswasser

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Mit freundlichen Grüßen



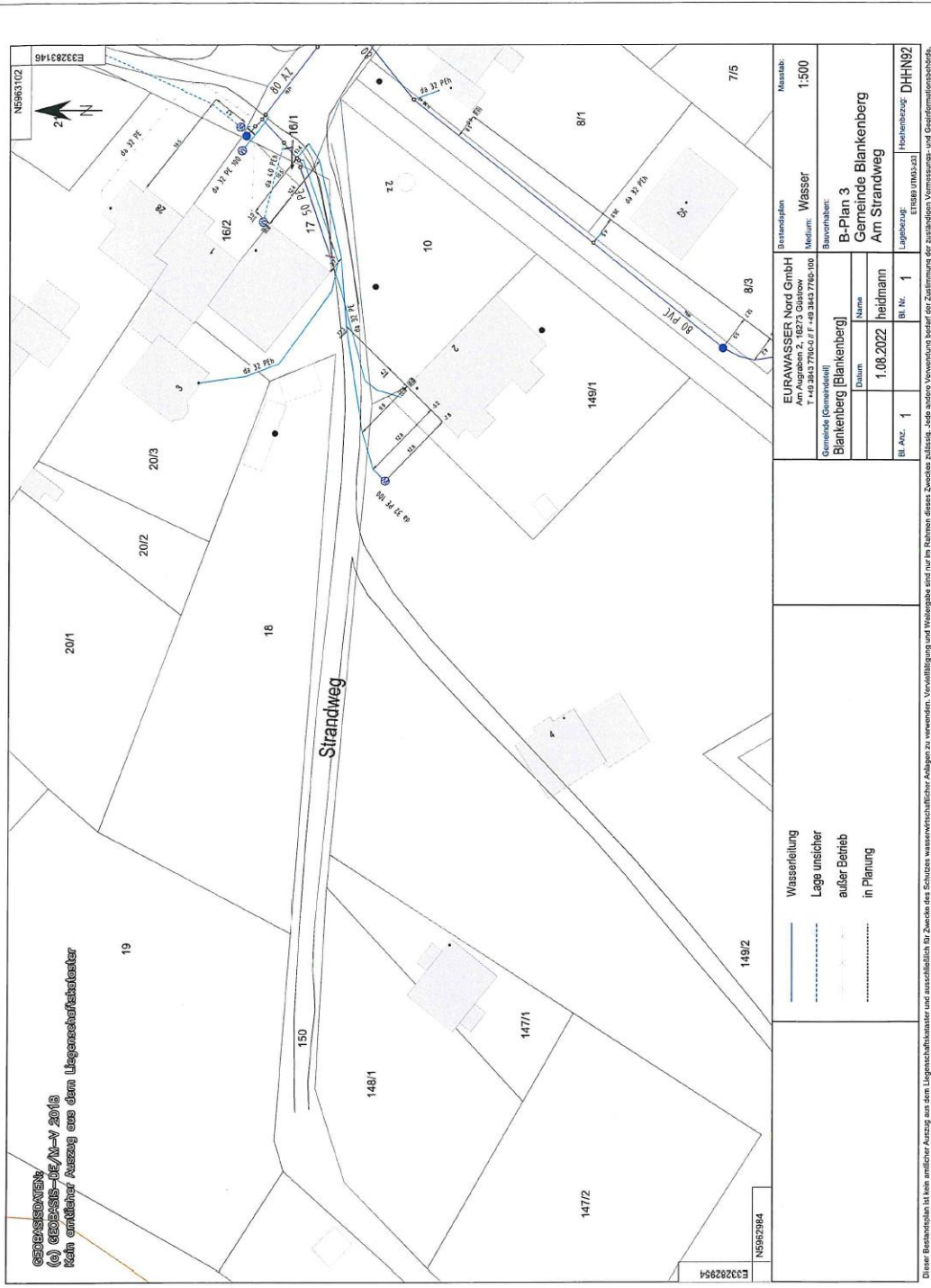
Katja Gädke

Anlagen

Bestandsplan TW und AW

Niederschlagswasser

Der Hinweis wird berücksichtigt. Er wird in die Begründung (4.5) aufgenommen.



GEPLANT
(c) GEOPAS-DE/IN-V 2018
Kein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster

E33282954
N5952984

Wasserleitung
Lage unsicher
außer Betrieb
in Planung

EURAWASSER Nord GmbH
Am Angreen 2, 18273 Ostrow
T +49 3843 79660 / F +49 3843 7760-100

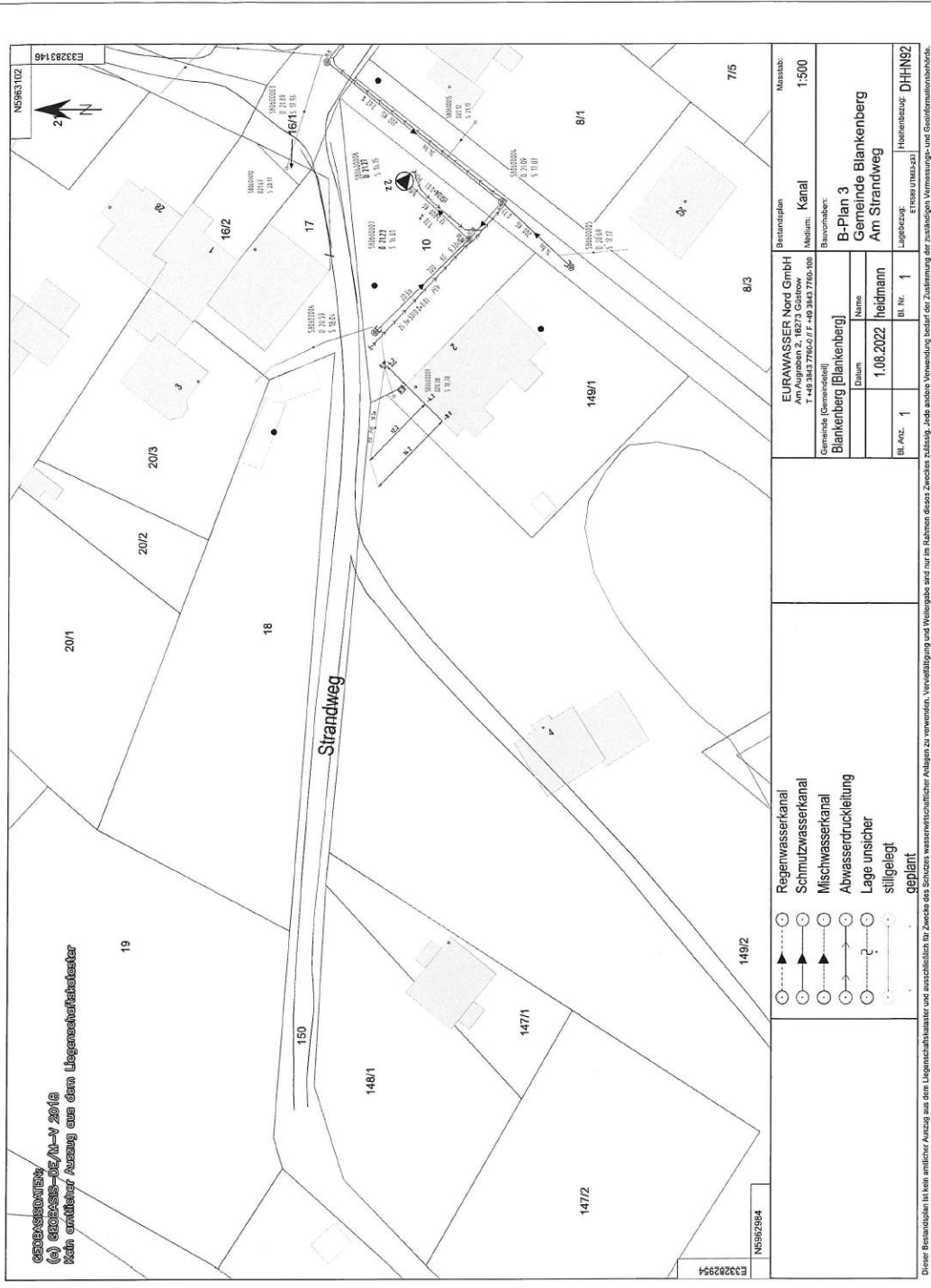
Gemeinde (Gemeinde/teil)	Name
Blankenberg (Blankenberg)	Heidmann
Datum	Bl. Nr.
1.08.2022	1
Bl. Anz.	Bl. Nr.
1	1

Bestandsplan
Maststab: 1:500
Wasser

Bauvorhaben:
B-Plan 3
Gemeinde Blankenberg
Am Strandweg

Lagebezug: DHHN92

Dieser Bestandsplan ist kein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster und ausschließlich für Zwecke des Schutzes wasserwirtschaftlicher Anlagen zu verwenden. Vervollständigung und Weitergabe sind nur im Rahmen dieses Zweckerlaubnisschreibens zulässig. Jede andere Verwendung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.



GEODATEN
(c) 802638-DE/M-4/2016
Kein anderer Auszug aus dem Liegenschaftskataster

E33282934
NS562584

- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Mischwasserkanal
- Abwasserdruckleitung
- Lage unsicher
stillgelegt
- geplant

Bestandsplan EURAWASSER Nord GmbH Am Angrenen 2, 18273 Gieslow Telefon: T +49 3845 77600 / F +49 3845 7760 100 Medium: Kanal		Maßstab: 1:500
Gemeinde (Gemeindefachbereich) Blankenberg (Blankenberg)		Bauverordnng: B-Plan 3 Gemeinde Blankenberg Am Strandweg
Datum 1.08.2022	Name Heidmann	Lagebezug: Blatt Nr. 1
Bl. Nr. 1	Bl. Nr. 1	Höhenbezug: DHHN92

Dieser Bestandsplan ist kein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster und ausschließlich für Zwecke des Schlusses wasserwirtschaftlicher Anlagen zu verwenden. Vervielfältigung und Weitergabe sind nur im Rahmen dieses Zwecker zulässig. Jede andere Verwendung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg



1.16 Forstamt Schlemmin

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Forstamt Schlemmin · Hauptstraße 10a · 18249 Schlemmin

Forstamt Schlemmin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1

19406 Sternberg

Stadt Sternberg
 Bürgermeister
 8. Aug. 2022
 Eingangsnr.: 4036

I	II	
V	EB	X

Bearbeiter: Dirk Heinrich

Telefon: 038464 22912
 Fax: 03994 235423
 E-Mail: schlemmin@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.30-2
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schlemmin, 2. August 2022

Satzung der Gemeinde Blankenberg über den B-Plan Nr. 3 „Am Strandweg“
 - fñhzeitige Beteiligung der Behñrden und sonstiger Trñger öffentlicher Belange gemñß § 4 Abs. 1 BauGB, beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Sehr geehrter Herr Brñmmer,

als untere Forstbehñrde nehme ich zu den vorgelegten Unterlagen zum B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Blankenberg wie folgt Stellung:

1. Durch das geplante Vorhaben sind Waldflñchen gemñß § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG¹) nicht direkt betroffen. Wald im Sinne des § 2 des LWaldG ist jede mit Waldgehñlzen bestockte Grundflñche. In der Regel sind dies zusammenhñngende mit Waldgehñlzen bestockte Grundflñchen mit einer Mindestgrñße von 2000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und bei Sukzessionen bei einer mittleren Hñhe von 1,5 Metern, einem Alter von 6 Jahren oder Aufforstungsflñchen.
2. Laut § 35 LWaldG in Verbindung mit § 32 LWaldG ist der Vorstand der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern untere Forstbehñrde und sachlich und örtlich fñr betroffene Waldflñchen zustñndig.
3. Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten. Beim Wald wird der Abstand zur baulichen Anlage an der Traufkante des Waldes gemessen. Unter Traufkante des Waldes wird forstfachlich die mittlere Linie der lotrechten Projektion der Kronenrñnder der Randbñume eines Waldbestandes verstanden.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

¹ LWaldG - Waldgesetz fñr das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GOVBl. M-V S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GOVBl. M-V S. 790, 794) geñndert worden ist

Waldabstand

Im nördlichen Bereich befindet sich angrenzend an das Planungsgebiet auf dem Flurstück 19 der Gemarkung Blankenberg, Flur 1 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Im Lageplan wurde die Baugrenze (blaue Linie) dargestellt. Der Abstand der Baulinie zum Wald beträgt ca. 35 m. Somit ist der notwendige Abstand der geplanten Bebauung zum Wald gewährleistet.

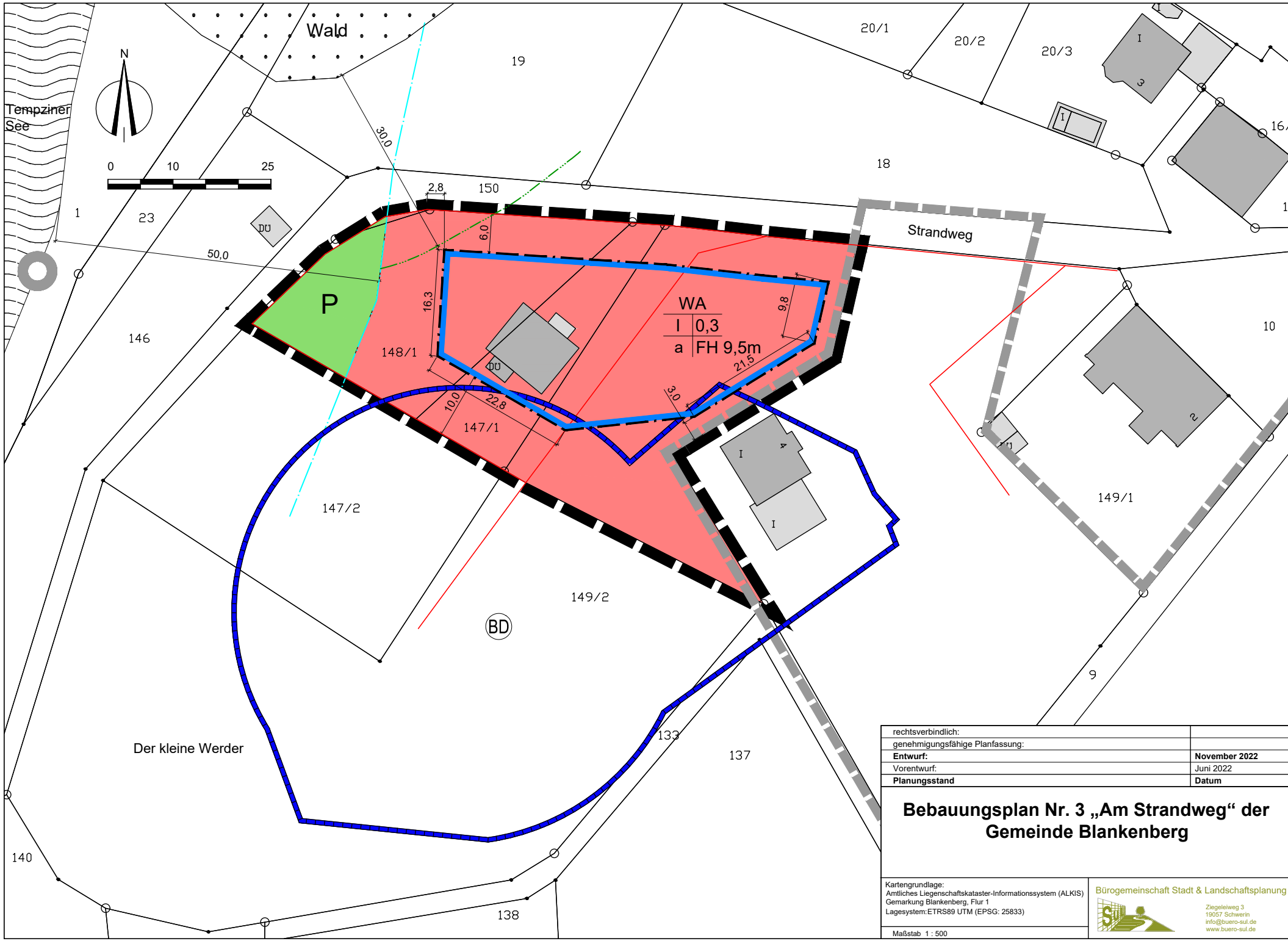
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Regenstein
Forstamtsleiter

Waldabstand

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Waldfläche wird auf Grundlage der Forstgrundkarte nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde hinsichtlich der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes überprüft. Demnach wird bestätigt, dass sich das festgesetzte Baufeld außerhalb des Waldabstandes befindet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde die Waldabstandslinie nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Hierbei wurde festgestellt, dass es zu einer teilweisen Überlagerung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des festgesetzten Wohngebietes kommt. Da auch außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen und Zufahrten usw. zulässig sein können, wird mit dem Entwurf des B-Plans ein Antrag auf Waldabstandsunterschreitung für entsprechende bauliche Anlagen gestellt. Für den betreffenden Bereich der Überlagerung von Wohngebiet und Waldabstand wird eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Teil B-Text aufgenommen, wonach hier Anlagen unzulässig sind, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können. Der Entwurf des B-Plans wird der Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB übermittelt.



rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	November 2022
Vorentwurf:	Juni 2022
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

Kartengrundlage:
 Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
 Gemarkung Blankenberg, Flur 1
 Lagesystem: ETRS89 UTM (EPSG: 25833)

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung




Ziegelsteinweg 3
 19057 Schwerin
 info@buero-sul.de
 www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN


Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

 Baugrenze
a abweichende Bauweise

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 private Grünfläche


Sonstige Planzeichen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)


Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Gewässerschutzstreifen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am See"

 Wald
(§ 2 LWaldG)

 Waldabstand 30 m
(§ 20 LWaldG)

 Bodendenkmal
(DSchG M-V)


Darstellung ohne Normcharakter


 Wohn-/Nebengebäude und Bauwerke

 Flurstücksgrenzen

 Flurstücksgrenzen (entsprechend laufendem Flurneuordnungsverfahren)

147/1 Flurstücksnummer

 Bemaßung

 Löschwasserentnahme

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	_____	Gebietscharakter	
I	0,3	_____	Grundflächenzahl
a	FH 9,5m	_____	Firsthöhe als Höchstmaß
		_____	abweichende Bauweise
		_____	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 3

“ Am Strandweg“

der

Gemeinde Blankenberg

ENTWURF

November 2022

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Vorentwurfsfassung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe *sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Anlagen* ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 *Ein technisch bedingtes Überschreiten der im Plan (Teil A) festgesetzten Firsthöhe durch Kleinwindanlagen oder Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- und Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.*
- 2.2 *Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der gepflasterten Fahrbahn des Strandwegs in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.*

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 25 m bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- 4.1 *Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.*

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 *Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.*

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Die private Grünfläche im Gewässerschutzstreifen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Nutzungen der Freiflächen (unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) und die Pflanzung von Gehölzen. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen etc.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig. Technisch bedingte Anwendungen von Schotter- und Kiesflächen wie für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) sind zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- 1.1 *Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 20° sind nur als Gründach zulässig.*
- 1.2 *Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Gründächer ausgeprägt sind.*
- 1.3 *Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind matte sowie mattglänzende Dachziegel/-steine oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Metalleindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Gründächer sind zulässig.*

2. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- 2.1 *Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen. Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Putz- und Naturholzfassaden sind (ausgenommen der Gebäudesockel) in hellen Naturfarben auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfänge) sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Blockhäuser sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.*

3. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 3.1 *Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.*

4. Einfriedungen und Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 4.1 *An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Gehölzen bis zu einer Höhe von 2 m sowie Mauern und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem Fahrbahnniveau des Strandwegs zulässig.*

III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalpflege (DSchG M-V)

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens ein im Plan (Teil A) blau gekennzeichnetes Bodendenkmal. Der Beginn und die Fertigstellung der Erdarbeiten und der Baumaßnahme sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) und dem Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Meck-

lenburg-Vorpommern spätestens nach 14 Tagen schriftlich anzuzeigen. Vor Beginn der Erdarbeiten und archäologischen Maßnahmen, jedoch mindestens 14 Tage, ist eine Nachforschungsgenehmigung gemäß § 12 DSchG M-V durch die ausführende Firma/Person beim Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern zu beantragen.

Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§ 20 LWaldG)

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

IV. Hinweise

Artenschutz

1. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum SPA sind nicht zulässig.
2. Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im angrenzenden Feuchtbiotop auszusetzen, die Baufläche ist mittels Amphibienzaun auszugrenzen und es hat eine Nachsuche zu erfolgen.
3. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
4. Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) auf Fledermäuse durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
5. Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) auf Brutvögel und Nester durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren, und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
6. Um Brutvögel, die potenziell im Frühjahr bzw. Frühsommer auf den Rasen- bzw. Bracheffluoren und im Grünland brüten, bei bodenbearbeitenden Maßnahmen nicht zu gefährden, sind die Erdarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Juli durchzuführen. Die o. g. Arbeiten können 1 Monat in die Brutperiode verlagert werden, wenn vor dem 01. März die Baufelder und sonstige temporäre Bauflächen vermessen, abgesteckt und mit Warnbändern markiert werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/weiß (Flutterband) von einer Besiedlung durch Bodenbrüter freigehalten. Dazu werden im Abstand von 15 m um die abgesteckten Baufelder Pflöcke (Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm - 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen.

Bodenschutz

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz: Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.

Gehölzschutz

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. *Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze und Abstellplätze für Baufahrzeuge usw. sind im Wurzelbereich unzulässig.*
2. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1 m in 1,30m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
3. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach § 18 NatSchAG M-V *und dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.*
4. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis Ende Februar statthaft.

GEMEINDE BLANKENBERG
AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 3
“ Am Strandweg“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

NOVEMBER 2022

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Vorentwurfsfassung

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Blankenberg
über den

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“

Gemarkung Blankenberg
Flur 1
Teilflächen der Flurstücke 147/1; 148/1; 149/2; 150

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3. Kommunale Planungen	7
Bebauungsplan Nr. 1 Am See	7
3. Plangebiet	7
3.1. Lage und Geltungsbereich	7
3.2. Bestandssituation	8
4. Planinhalt	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.3. Bauweise	11
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4. Grünflächen	12
4.5. Erschließung	12
5. Örtliche Bauvorschriften	13
6. Umweltbelange	15
6.1. Bestandsbeschreibung	15
6.2. Schutzgebiete	18
6.3. Umweltzustand	19
6.4. Wald / Waldabstand	22
6.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	23
6.6. Sonstiges	29
7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	30
8. Planungsalternativen	31
9. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung	31
10. Flächenbilanz	31
11. Hinweise	31
11.1. Brandschutz	32
11.2. Gesundheit	32
11.3. Straßenverkehr	32
11.4. Immissionsschutz	32
11.5. Wasser- und Bodenschutz	33

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Blankenberg hat in der ersten Hälfte der 90er Jahre den B-Plan Nr. 1 aufgestellt und im Jahr 2014 die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Am See“ für den Bereich westlich der Bundesstraße B192, südlich der Dorfstraße, nördlich und östlich des Tempziner Sees als Satzung beschlossen. Dabei wurde in der Ursprungsplanung die am Badestrand und Spielplatz befindlichen Flurstücke 147/1 und 148/1 nicht überplant, da diese im damals gültigen 100m-Gewässerschutzstreifen lagen. Bisher dienten die Außenbereichsflächen inkl. einem bestehenden Stallgebäude der Pferdehaltung. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und auch der Gewässerschutzstreifen wurde per Gesetz auf 50m reduziert, so dass eine sinnvolle Entwicklung *bzw. Nachnutzung* der betreffenden Fläche *und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes* angestrebt wird. An der westlichen Grenze der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Am See“ ist bereits eine Wohnbaufläche am Strandweg ausgewiesen. Im Anschluss an diese soll daher das Wohngebiet durch den B-Plan Nr. 3 „Am Strandweg“ in Richtung Tempziner See fortgeführt und bis an den 50m-Gewässerschutzstreifen erweitert werden. Durch die Erweiterung soll ein neues Wohngrundstück entwickelt werden, welches dann den westlichen Abschluss der Ortslage bildet. Für die geplante Wohnnutzung soll die bestehende Bausubstanz genutzt und das ehemalige Stallgebäude umgebaut sowie saniert werden. Im Bereich zwischen ehemaligem Stallgebäude und dem östlich angrenzenden Wohngrundstück (B-Plan Nr. 1) soll aber grundsätzlich die Möglichkeit einer Nachverdichtung offengehalten werden, so dass hier langfristig die Entwicklung eines zweiten Wohngrundstücks vorstellbar ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf den betreffenden Außenbereichsflächen zu schaffen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vollzogen. Die sich aus der genannten Rechtsgrundlage ergebenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit der vorliegenden Planung gegeben. Im Einzelnen sind dies:

- Anschluss des Baugebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Festsetzung eines Baugebietes, das im Sinne der BauNVO die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet
- Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2022

Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Des Weiteren wird in § 13b auf die entsprechende Anwendung des § 13a BauGB verwiesen, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn

- das durch den B-Plan begründete Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden,
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die vorstehenden Ausschlussbedingungen sind mit vorliegender Planung nicht gegeben. *Nach bestehender Rechtsprechung (Bayrischer VGH, Beschl. v. 9.5.2018, Az. 2 NE 17.2528) erlaubt Artikel 3 Abs. 3 Plan-UP-RL i.V.m. Abs. 5 Bebauungspläne nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, soweit es sich um kleinere Gebiete auf lokaler Ebene handelt, sich die weiteren neben dem Wohnen zulässige Nutzungen mit Artikel 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und das Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Die Planung entspricht den benannten Anforderungen.* Die Aufstellung des B-Plans Nr. 3 wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird abgesehen. Es wird jedoch zugunsten der Planungssicherheit eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Strandweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Weiterhin wurde beschlossen, dass eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem). Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), *das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist*
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. *Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.* Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. *Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.*

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Blankenberg befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet. Die Gemeinde gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Brüel.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzuleihen. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. *Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Der Gemeinde Blankenberg wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 2 „Ferienpark Alte Ziegelei“ in Abstimmung mit dem Energieministerium die Option zum Dauerwohnen bis zu maximal 20 Wohneinheiten zugestanden. Somit ist der Entwicklungsrahmen der Gemeinde bereits ausgeschöpft.*

- *Das Plangebiet befindet sich in Anbindung an die Ortslage. Ein Nachweis, dass keine innerörtlichen Bauflächen verfügbar sind, wurde im Rahmen des Planverfahrens erbracht und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) zur Kenntnis gebracht (siehe auch Kapitel 8). Der zulässige Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau in der Gemeinde ist laut Stellungnahme des AfRL WM bereits ausgeschöpft. Mit dem vorliegenden B-Plan wird der Umbau eines ehemaligen Stallgebäudes und die Nachverdichtung durch ein Wohngrundstück ermöglicht. Aufgrund dieser Nachnutzung sowie der damit verbundenen Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde dennoch raumordnerisch mitgetragen.*

Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

- *Durch die vorliegende Planung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht.*

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM ist für das Gebiet der Gemeinde Blankenberg ein Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. ein Tourismusentwicklungsraum festgelegt. *In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.*

- *Touristische Belange werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.*

2.3. Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blankenberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im B-Plan Nr. 3 widerspräche dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplan Nr. 1 Am See“

Die Gemeinde Blankenberg hat in der ersten Hälfte der 90er Jahre den B-Plan Nr. 1 aufgestellt und im Jahr 2014 die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Am See“ für den Bereich westlich der Bundesstraße B192, südlich der Dorfstraße, nördlich und östlich des Tempziner Sees als Satzung beschlossen. Der B-Plan Nr. 1 grenzt im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 an und legt hier anliegend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Strandweg) ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen. Weiterhin gelten örtliche Bauvorschriften, die sich auf die Gestaltung der Fassaden, Dächer, Garagen, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Einfriedungen beziehen.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Blankenberg befindet sich im äußersten Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim zwischen den Grundzentren Brüel und Warin. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Blankenberg, Wipersdorf, Penzin, Friedrichswalde und Weiße Krug¹. Umliegend grenzen die Stadt Warin (Amt Neukloster-Warin), die Städte Sternberg und Brüel sowie die Gemeinden Kloster Tempzin und Weitendorf (alle Amt Sternberger Seenlandschaft) an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 21,42 km² auf die sich 383 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2021²).

Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* erstreckt. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an den Glammsee, im Osten an den Groß Labenzer See und im Westen an den Tempziner See. Über die Bundesstraße B 192 ist Blankenberg direkt an das

¹ Hauptsatzung der Gemeinde Blankenberg

² Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2021

überregionale Straßenverkehrsnetz und in ca. 15 km Entfernung an die Autobahn A20 angebunden. Durch den Bahnhof Blankenberg besteht ebenfalls ein Anschluss an das Bahnnetz (Bahnstrecke Bad-Kleinen-Rostock).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Blankenberg, im Bereich zwischen Badestrand am Tempziner See und dem Gemeindehaus. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an den Strandweg an. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 147/1, 148/1, 149/2 und 150 der Flur 1, Gemarkung Blankenberg und damit eine Fläche von etwa 0,3 ha. Im Rahmen des laufenden Bodenordnungsverfahrens (BOV) wurden neue Grenzpunkte in der Örtlichkeit vermarktet. Die entsprechenden Koordinaten wurden von der Flurneuordnungsbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) übermittelt³ und in die Planzeichnung übertragen.

K o o r d i n a t e n v e r z e i c h n i s		
Erstellt am 10-MAY-2022 mittels Windows durch Min. für Landw., Umwelt und Verbraucherschutz MV		
Koordinatensystem ETRS89_UTM33		
Punktkennz.	Ostwert (E)	Nordwert (N)
8262 2 93207	33282 982.517	5962 990.703
8263 2 93059	33282 983.889	5963 054.998
8263 2 93060	33282 977.419	5963 053.882
8263 2 93061	33282 968.213	5963 048.152
8263 2 93062	33282 957.034	5963 037.477
8263 2 93206	33282 998.997	5963 013.088
8363 2 93167	33283 089.696	5963 045.595
8363 2 93190	33283 021.164	5963 052.526
8363 2 93191	33283 066.941	5963 047.843
8363 2 93196	33283 081.737	5963 046.379
8363 2 93200	33293 073.128	5963 011.172
8363 2 93201	33283 060.958	5963 028.170
8363 2 93219	33283 025.469	5963 048.316
8363 2 93220	33283 035.900	5963 050.867
8363 2 93233	33283 009.385	5963 053.309

Abbildung: Koordinatenverzeichnis (Quelle: StALU WM)

Der Geltungsbereich wurde daher anhand der Grenzen des Bodenordnungsverfahrens festgelegt. Die Grenzen des BOV weichen leicht von den Flurstücksgrenzen des aktuellen Liegenschaftskatasters ab, so dass sich kleine Überschneidungen bzw. Abweichungen zu den aktuellen Flurstücksgrenzen gemäß Liegenschaftskataster ergeben. Die Angabe der vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke bezieht sich auf das aktuelle Liegenschaftskataster. Daher werden formell kleine Randbereiche des Wegestückes 150 Bestandteil des Geltungsbereiches und schmale Randstreifen der Flurstücke 147/1 und 148/1 verbleiben außerhalb. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Plangebiet

³ H.Horn (StALU WM), E-Mail vom 12.05.2022

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, schließt aber unmittelbar an die bebaute Ortslage von Blankenberg an und ist deutlich durch die benachbarte Wohnnutzung geprägt. Es stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Rasenfläche dar, die noch deutliche Spuren der früheren Pferdehaltung (ehemalige Lagerflächen und Fahrspuren) aufzeigt. Ein Relikt dieser ehemaligen Nutzung stellt auch das zentral im Plangebiet gelegene Gebäude (ca. 9x11m mit überwiegend guter Bausubstanz) dar, welches als Pferdestall genutzt wurde. Im Nordwesten grenzt eine Siedlungshecke das Plangebiet zum Strandweg ab. Eine weitere Siedlungshecke (ehemalige Grundstückseinfriedung aus immergrünen Gehölzen) ist zwischen Gebäude und Strandweg angelegt.

Umgebung

Die angrenzenden Bereiche sowie das daran anschließende nähere Umfeld lassen sich wie folgt umschreiben:

Norden:

- nördlich angrenzend öffentliche Straße (Strandweg), dahinter öffentliche Grünfläche mit Stellplätzen für Badegäste, dahinter Wald *in ca. 25 m Entfernung*
- nordöstlich bebaute Ortslage mit Wohnbebauung und Gemeindehaus

Osten:

- angrenzend Wohngrundstück, dahinter weitere bebaute Ortslage mit Wohnbebauung

Süden:

- Grünland bzw. Weideflächen sowie südwestlich angrenzend kleiner öffentlicher Spielplatz

Westen:

- Badestrand und Tempziner See

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. *Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Vorschriften des § 4 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird.*

Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für ~~kirchliche, kulturelle,~~ soziale und gesundheitliche ~~und sportliche~~ Zwecke zulässig. *Nach § 13 BauNVO ist auch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und vergleichbarer Gewerbetreibender in Räumen (also nur in Teilen von sonst anders genutzten Gebäuden) zulässig. Vornehmliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Wohngrundstücks in Ergänzung der durch den B-Plan Nr. 1 bzw. dessen 1. Änderung angestoßenen Wohnbauentwicklung. Weitere Nutzungen stehen nicht im unmittelbaren Fokus der Planungsabsichten. Für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Baugebietes sollen jedoch weitere Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig bleiben, um eine wohngebiets- und standortverträgliche Infrastrukturausstattung bzw. wohnbegleitende Nutzungsmöglichkeiten offenzuhalten und damit auch zur Stärkung des Ländlichen Raums beizutragen*

Ausgeschlossen sind *nicht störende* Handwerksbetriebe, *Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke*, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (einschließlich Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Gemeinde macht damit von der Ermächtigung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gebrauch und schließt bestimmte Nutzungsarten des § 4 BauNVO aus. Aufgrund der Lage des Plangebietes an Wohnstraße und Sackgasse ist der Standort allein in verkehrlicher Hinsicht für die meisten der oben aufgeführten Nutzungen nicht geeignet, da diese gegenüber in der Regel mit einem deutlich erhöhten Aufkommen von fließendem und ruhenden Verkehr einhergehen, für das die bestehende öffentliche Erschließungsstraße nicht ausgelegt ist. Verwaltungseinrichtungen sind bereits in den Zentralen Orten (z. B. verwaltendes Amt in Sternberg) vorhanden. In Blankenberg besteht hierfür kein (vordringlicher) Bedarf. Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung oder sogar Verdrängung der Wohnnutzung führen würde. Nach § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sind demnach ebenfalls ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird zudem der bestehenden Rechtsprechung des Bayrischen VGH (2018) sowie des VGH Mannheim (2020) zu Bebauungsplänen nach § 13b BauGB Rechnung getragen. Weiterhin wurden die weiteren neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihrer potenziellen Verträglichkeit gegenüber Umweltbelangen geprüft, mit dem Ergebnis, dass in dem durch die getroffenen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Damit zielt der Bebauungsplan vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Einfamilienhäuser/Eigenheimen ab. Berücksichtigung findet hierin auch der raumordnerische Aspekt, die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung des Plangebietes ab, die sich an Baustruktur und Baudichte der bestehenden Wohnbebauung orientiert und einen ausgestaltungsfähigen Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind ergänzend zu den Regelungen der Geschossigkeit erforderlich, um die Höhenentwicklung wirksam (nicht nur mittelbar) zu begrenzen und eine harmonische Einpassung ins Ortsbild zu gewährleisten. Hierzu wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind hierfür die erforderlichen Bezugspunkte zu

bestimmen. Mittels textlicher Festsetzung wird zur Bestimmung der Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches als oberer Bezugspunkt bestimmt. Bei baulichen Anlagen ohne eigentlichen First ist der höchste Punkt des Daches bzw. die Oberkante der Anlage maßgebend. Das zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der gepflasterten Fahrbahn des Strandwegs in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch Kleinwindanlagen oder technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des technischen und wirtschaftlichen Erfordernisses zulässig. Immissionsschutzrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, welches die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht und dabei einen angemessenen Spielraum für künftige bauliche Entwicklungen berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, was unter dem für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswert nach § 17 BauNVO liegt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von höchstens 0,45 überschritten werden.

4.3. Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Die höchstzulässige Länge von Gebäuden wird auf 25 m begrenzt, die seitlichen Grenzabstände sind wie bei der offenen Bauweise einzuhalten. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.

Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise und der damit bewirkten Längenbegrenzung von Gebäuden soll der städtebaulichen Bedeutung des Standorts für das Orts- und Landschaftsbild sowie Rechnung getragen werden. Das Plangebiet stellt den Abschluss der bebauten Ortslage zur freien Landschaft und speziell hier zum Tempziner See mit Badestelle als Naherholungspotenzial dar. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll in diesem Übergangsbereich eine grundlegende Harmonisierung zwischen Landschaft und Ortslage sichergestellt und zu massive Gebäudekubaturen (bei offener Bauweise sind Längen bis 50 m möglich) vermieden werden.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. *Innerhalb des so definierten Baufeldes sind die Hauptgebäude zu errichten.* Die Baugrenzen umfassen das Bestandsgebäude (ehemaliger Pferdestall) und geben zu errichtenden Wohngebäuden insbesondere in Richtung des Strandwegs weiteren Entwicklungsspielraum. *Hier wird der durch den B-Plan Nr. 1 für das benachbarte Wohngrundstück festgelegte Abstand der straßenseitigen Baugrenze zum Straßenflurstück (6 m) aufgegriffen.* Im Osten reicht das Baufeld bis auf 3 m, an die Geltungsbereichsgrenze heran. *Die Bebauungstiefe wird durch die rückwärtige (südliche) Baugrenze bestimmt, die unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung bzw. der für das benachbarte Grundstück im B-Plan Nr. 1 festgesetzten rückwärtigen Baugrenze erfolgte. Die westliche Baugrenze hält einen Abstand von etwa 10 m zum Gewässerschutzstreifen.*

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, *soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Diesbezüglich ist lediglich die einschränkende textliche Festsetzung 4.1 zu beachten, die zur Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes Nebenanlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, in dem vom Waldabstand überlagerten Teilbereich des Wohngebietes (im Nordwesten) ausschließt. Für die weiteren Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb des Baufeldes) gilt § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (z. B. zu Abstandsflächen) bleiben hiervon unberührt.*

4.4. Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird für den Bereich des Plangebietes innerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens des Tempziner Sees eine private Grünfläche festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wird die Zweckbestimmung mit landschaftsgärtnerischer *Gestaltung und gartentypischer Nutzung* definiert. Die Errichtung baulicher Anlagen ist hier ausgeschlossen. *Die Festsetzung entspricht damit § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V, wonach bauliche Anlagen im Gewässerschutzstreifen nicht errichtet werden dürfen.*

4.5. Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet über den Strandweg als öffentliche Gemeindetraße erschlossen. *Der Strandweg ist im Bereich des Plangebietes auf 3m Breite ausgebaut (Betonpflaster) und endet als Sackgasse vor dem Badestrandgelände am Tempziner See. Nordseitig ist ein öffentlicher Parkplatz angeordnet, der auch eine Wendemöglichkeit für Pkw bietet. Der gesamte Straßenraum ist 5 m bis 5,50 m breit, so dass Begegnungsverkehr zumindest eingeschränkt unter Nutzung der Seitenstreifen gewährleistet ist. Der durch die Wohnbauflächenentwicklung des B-Plans Nr. 3 zu erwartende zusätzliche Quell- und Zielverkehr (ein Baugrundstück) ist als unerheblich einzustufen. Dementsprechend kann eingeschätzt werden, dass die bestehende öffentliche Straße geeignet ist, die durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche (durch ruhenden Verkehr) wird aber per örtlicher Bauvorschrift die Herstellung von mindestens zwei Stellplätzen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.*

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg. *Wasserversorgungstechnisch ist das Plangebiet nicht erschlossen. Um das Plangebiet mit Trinkwasser zu versorgen, ist das öffentliche Trinkwassernetz von der Dorfstraße aus zu erweitern.*

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg. *Schmutzwassertechnisch ist das Plangebiet nicht erschlossen, mit Antragstellung kann jedoch geprüft werden, ob die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers mittels Freigefällekanal möglich ist oder ob die Entsorgung über eine Druckrohrleitung erfolgen muss.*

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Durch die WEMACOM wurde im Jahr 2019 das Glasfasernetz (Breitband) in Blankenberg ausgebaut. Entsprechende Leitungen liegen im Strandweg bis auf Höhe des Plangebietes. Leitungen der Telekom sind ebenfalls vorhanden, allerdings nur im östlichen Straßenabschnitt bis etwa auf Höhe des Gemeindehauses. Eine Versorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet mit Telekommunikationsinfrastruktur kann bei den jeweiligen Netzbetreibern beauftragt werden.

Niederschlagsentwässerung

Im Bereich des Plangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 55 WHG vor Ort zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises. *Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden öffentlichen und von den Absammelfahrzeugen befahrenen Straße.*

Löschwasserversorgung

Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Wohngebieten mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist über die bestehende öffentliche Löschwasserentnahmestelle am Tempziner See sichergestellt. Die Entnahmestelle befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes an der Baustelle und ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr ist über den Strandweg gegeben. Über das vorhandene Trinkwassernetz kann nach Angaben des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg kein Löschwasser bereitgestellt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Blankenberg folgende Gestaltungsvorschriften. Berücksichtigt wurden hier-

bei unter anderem die durch den B-Plan Nr. 1 bzw. dessen 1. Änderung für den östlich angrenzenden Bereich der Ortslage erlassenen Bauvorschriften. Ziel der Gemeinde ist es jedoch nicht, diese 1:1 zu übernehmen, sondern durch grundlegende rahmenbildende Vorschriften eine harmonische gestalterische Anpassung künftiger Bebauung im Plangebiet sicherzustellen. Dabei sollen bewusst ein gewisser architektonisch-gestalterischer Spielraum offengehalten und insbesondere auch Klimaschutzaspekte (z. B. ökologische Bauweisen) berücksichtigt werden.

Dachgestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 20° sind nur als Gründach zulässig.

Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Gründächer ausgeprägt sind.

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind matte sowie mattglänzende Dachziegel/-steine oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Metalleindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Gründächer sind zulässig.

Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen. Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Putz- und Naturholzfassaden sind (ausgenommen der Gebäudesockel) in hellen Naturfarben auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfänge) sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Blockhäuser sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Stellplätze

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

Hinweis:

Als Stellplätze im Sinne dieser Vorschrift gelten überdachte (Garagen, Carports) sowie unüberdachte Stellplätze, die ausreichend groß und so angeordnet sein müssen, dass sie zweckentsprechend genutzt werden können.

Einfriedungen

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Gehölzen bis zu einer Höhe von 2 m, offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem Fahrbahnniveau des Strandwegs zulässig.

Hinweis:

Kombinationen verschiedener Einfriedungsarten (z. B. Mauer mit aufgesetztem Zaun oder Zaun mit Hecke) sind im Sinne dieser Vorschrift unter Einhaltung der jeweiligen Höhenvorgaben zulässig.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Blankenberg:

In der Karte I *Arten und Lebensräume* sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Südlich ist ein Feuchtlebensraum des Binnenlandes B1 verzeichnet.

In der Karte II *Biotopverbundplanung* ist um den bebauten Bereich der vorhandenen Bebauung der gesamte Bereich als Biotopverbund im weiteren Sinne verzeichnet.

In der Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Südlich ist für den Feuchtlebensraum des Binnenlandes die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore (3.1) verzeichnet.

In der Karte IV *Ziele der Raumentwicklung* ist der Bereich (inkl. vorhandener Bebauung der Ortslage) als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion ausgewiesen.

In der Karte V *Anforderungen an die Landwirtschaft* ist auch das Plangebiet als Bereich deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen eingestuft.

In der Karte VI *Wassererosion* ist für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

6.1. Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 0,3 ha. Das B-Plan-Gebiet grenzt im Osten an den B-Plan Nr. 1 „Am See“. Die Biotopeinstufung GMB* (siehe nachfolgende Abbildung) ist aufgrund der durch das Baugeschehen vorgenommenen Überformung (Verdichtung/Vegetationsbeseitigung) eine nachrichtliche Übernahme entsprechend der vorliegenden Biotoptypenkartierung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Am See“.

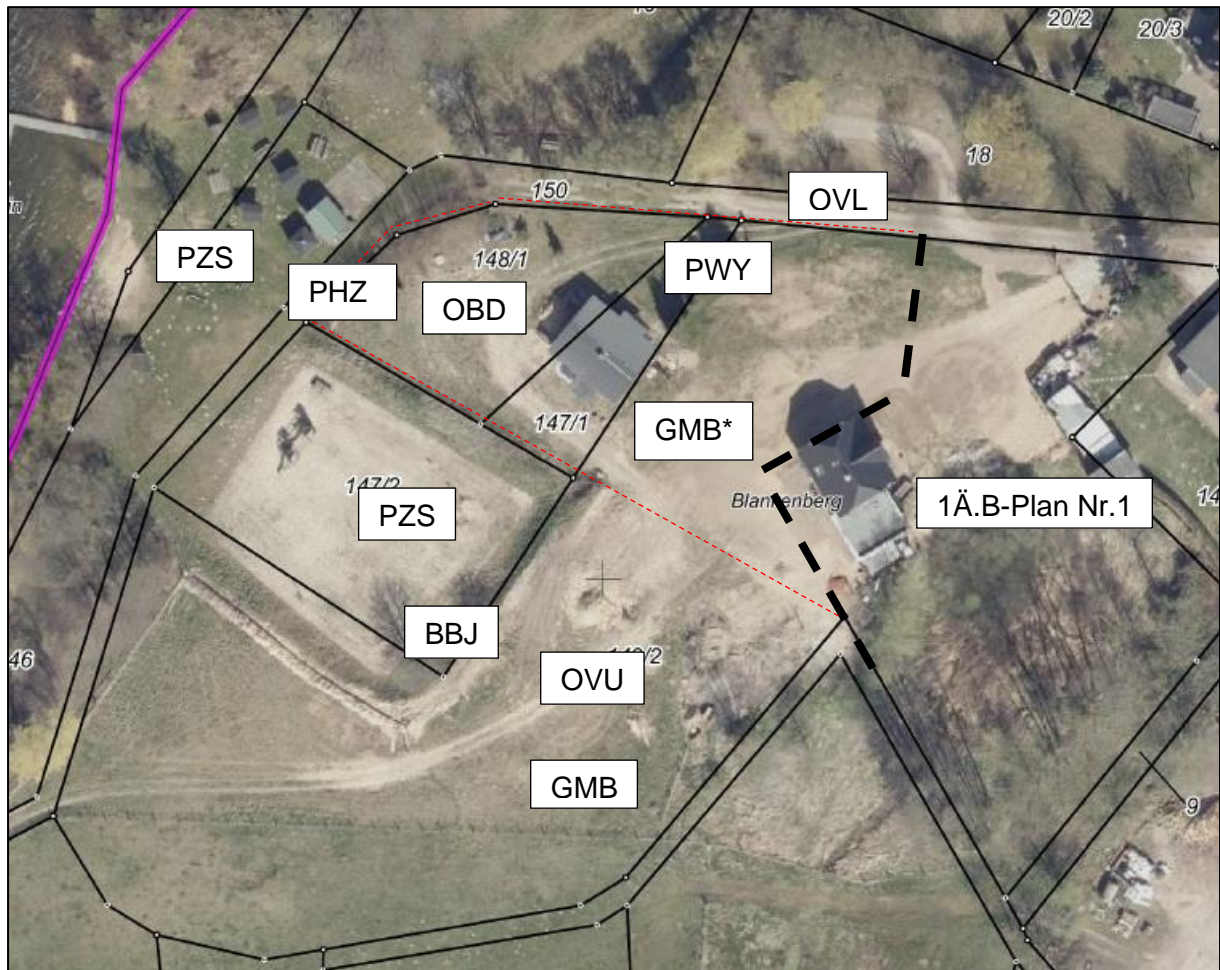


Abbildung: Biotypenkartierung (Kartengrundlage: GAIA MV, Luftbild)

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, schließt aber unmittelbar an die bebaute Ortslage von Blankenberg an. Es stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Rasenfläche dar, die noch deutliche Spuren der früheren Pferdehaltung (ehemaliger Pferdestall, Lagerflächen und Fahrspuren) aufzeigt (Einstufung als Brache der Dorfgebiete OBD). Im Nordwesten grenzt eine Siedlungshecke (aus einheimischen Gehölzen PHZ) das Plangebiet zum Strandweg ab. Eine weitere Siedlungshecke (ehemalige Grundstückseinfriedung aus immergrünen Gehölzen PWY) ist zwischen Gebäude und Strandweg angelegt.

Die angrenzenden Bereiche sowie das daran anschließende nähere Umfeld lassen sich wie folgt umschreiben:

Norden:

- nördlich angrenzend öffentliche Straße (Strandweg OVL), dahinter öffentliche Grünfläche mit Stellplätzen für Badegäste, dahinter Wald (in ca. 44 m Abstand zum vorhandenen Gebäude - ehemaliger Pferdestall)
- nordöstlich bebaute Ortslage mit Wohnbebauung und Gemeindehaus

Osten:

- angrenzend Wohngrundstück, dahinter weitere bebaute Ortslage mit Wohnbebauung

Süden:

- Grünland bzw. Weideflächen (GMB) sowie südwestlich angrenzend kleiner öffentlicher Spielplatz (PZS)

Westen:

- Badestrand (PZS) und Tempziner See

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Bodenschutzrechtliche Hinweise:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz: Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Als Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 ~~i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB~~ sind festzusetzen:
Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig. Technisch bedingte Anwendungen von Schotter-/Kiesflächen wie für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) sind zulässig.

Begründung: § 8 Abs. 1 LBauO M-V schreibt vor, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Durch das Anlegen von Schotter- bzw. Kiesgärten wird der Boden versiegelt bzw. teilversiegelt, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens eingeschränkt und ihn als Lebensraum (insbesondere für im Boden lebende Insekten) nachhaltig beeinträchtigt. Über die im Rahmen der Wohnnutzung erforderlichen Versiegelungen für Wohngebäude, Nebenanlagen und Zufahrten hinaus, sollen die nicht überbauten Flächen begrünt und unversiegelt angelegt werden. Im Sinne der Festsetzung können jedoch neben den genannten Hausumrandungen auch kleine, in der Fläche deutlich untergeordnete Schotter- und Kiesflächen als einzelne Gestaltungselemente zugelassen werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise (siehe auch AFB):

6. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum SPA sind nicht zulässig.

Hinweise zum Gehölzschutz:

7. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
8. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1 m in 1,30m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
9. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach § 18 NatSchAG M-V.
10. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum Ende Februar statthaft.

6.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

- GGB (FFH) DE 2236-303 Wariner Seenlandschaft nordöstlich in ca. 750 m Entfernung hinter der vorhandenen Ortslage / Bundesstraße / Bahnlinie

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

- Landschaftsschutzgebiet LSG 002b Seengebiet Warin - Neukloster (Ludwigslust-Parochim) in ca. 380 m Entfernung nördlich hinter Wald / Bahnlinie
- Naturpark NP_7 Sternberger Seenland ortsübergreifend

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich

- Keine

Wertbiotope (§20) im 50m Wirkradius

- PCH00391 Feuchtbrache am Tempziner See südwestl. Blankenberg Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen in ca. 40 m Entfernung südlich vom Geltungsbereich
- PCH00400 Bruchwald am Tempziner See nordwestl. Blankenberg Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Feldgehölze; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede in ca. 20 m Entfernung nordwestlich vom Geltungsbereich hinter Strandweg / Badeanstalt
- PCH00401 See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede in ca. 40 m Entfernung nordwestlich vom Geltungsbereich hinter Strandweg / Badeanstalt / Biotop

Wertbiotope (§20) im 200 m Wirkradius

- PCH00389PCH00384 See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke kann ausgeschlossen werden.

6.3. Umweltzustand

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
<i>Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete¹</i>	<i>Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen</i>	<i>Nein</i>
<i>Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)</i>	<i>Nationale Schutzgebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen</i>	<i>Nein</i>
<i>Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)</i>	<i>Nationale Schutzgebiete sind betroffen. Naturpark NP_7 Sternberger Seenland ortsübergreifend Im Geltungsbereich befinden keine Schutzobjekte.</i>	<i>Nein</i>
<i>Nach NatSchAG M-V, geschützte Bäume o. Großsträucher</i>	<i>Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.</i>	<i>Nein</i>
<i>Gewässerschutzstreifen</i>	<i>Ein Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zum Tempziner See ist betroffen (Bestandszaun und private Grünfläche)</i>	<i>Nein</i>
<i>Wald und Waldabstand</i>	<i>Der Waldabstand nach § 20 LWaldG ist betroffen (außerhalb der Baugrenze)</i>	<i>Nein</i>
<i>Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)</i>	<i>Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von nach Anhang I der VSchRI / Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Randbereich mit Zone A: hohe bis sehr hohe relative Dichte des Vogelzugs Rastgebiete (Land und Wasser) sind benachbart, Bereich vorhandener Bebauung / Strand / Badestelle</i>	<i>Nein Nein Nein</i>
<i>Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume</i>	<i>Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst. Brache der Dorfgebiete, Siedlungshecke, Grünland bzw. Weideflächen, Bebauung Verlust von teilweise unversiegeltem Boden</i>	<i>Nein</i>
<i>Boden und Fläche</i>	<i>Sande sickwasserbestimmt, fb01 - Braunerden Bodennutzung bebauter Bereich –Freiraum / Grünland, kein Feldblock Grünlandzahl 38 (AZ 15-33 - geologische Karte von MV – Böden) Erosion-Wind = nicht bewertet / gering Erosion-Wasser = keine POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG nicht bewertet FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering</i>	<i>Ja</i>

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	<p>Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: allgemeine Schutzwürdigkeit</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel)</p> <p>Extreme Standortbedingung: 3 (mittel)</p> <p>Naturgemäßer Bodenzustand: 2 (gering)</p> <p>Meliorationsfläche nein</p> <p>Teilweise Verlust von unversiegeltem Boden</p>	
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine nicht nutzbares Dargebot, Grundwasserflurabstand ≤ 2 m</p> <p>Wasserfassung: erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0</p> <p>mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 37,7</p> <p>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschüttheit: gering</p> <p>Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt</p> <p>Einzugsgebiet LAWA-Route 9642000000000000 Brüeler Bach von Einlauf Tempziner See bis Auslauf Tempziner See</p> <p>Keine Oberflächengewässer anliegend</p> <p>Verlust von teilweise unversiegeltem Boden, Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet</p>	Nein
Klima und Luft	<p>maritim geprägtes Binnenplanarklima</p> <p>unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 615,0 mm/a</p> <p>Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung, vorhandene Bebauung</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	<p>Landschaftsbildraum - ID: 383 „Wald- und Seengebiet um Neukloster und Warin“ Landschaftsbildraum: (IV 3 - 24) Bewertung: sehr hoch</p> <p>Durch Lage und Art der vorhandenen Bebauung nur sehr geringe Veränderungen des Landschaftsbildes</p>	Nein
Biologische Vielfalt	<p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:</p> <p>Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.</p> <p>geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches an (Ortsslage), westlich lokale Badestelle</p> <p>Siehe bei Vermeidung von Emissionen</p>	Nein
Vermeidung von Emissionen	<p>Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Wohnbebauung, Erholungsnutzung und sehr geringe Landwirtschaft), die als unerheblich einzustufen sind.</p> <p>Ja, vom Gebiet gehen Emissionen aus, die aber als unerheblich einzustufen sind.</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<p>Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.</p> <p>zusätzlicher Anfall von Abwässern</p>	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
<i>Sachgerechter Umgang mit Abfällen</i>	<i>Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt zusätzlicher Anfall von Abfällen</i>	<i>Nein</i>
<i>Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie</i>	<i>Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien</i>	<i>Nein</i>
<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	<i>Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder durch Störungen der Umgebung auf.</i>	<i>Nein</i>

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist durch die Nutzung anthropogen vorbelasteter Böden gewahrt.

Baumschutz

Im Geltungsbereich sind *zurzeit keine* nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. *Bei Bäumen* sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Da keine Vermessung der Grundstücke vorliegt sind ggf. gesonderte Baumfällanträge im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. *Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze und Abstellplätze für Baufahrzeuge usw. sind im Wurzelbereich unzulässig.*

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1 m in 1,30m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach § 18 NatSchAG M-V *und dem Baumschutzkompensationserlass* ⁴.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar statthaft.

⁴ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

6.4. Wald / Waldabstand

Die vorliegende Planung berührt forstrechtliche Belange. Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz) sind zwar nicht unmittelbar betroffen, jedoch wird der 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG durch die Planung berührt. Damit ist ein Antrag auf Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zu stellen. Der Antrag ist in das Planverfahren integriert.

Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V⁵ in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen.

Der Wald befindet sich auf dem nordwestlich hinter der Straße angrenzenden Flurstück in mindestens 25 m Entfernung.

Beantragt wird die Unterschreitung für die sich aus der Überlagerung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes mit dem 30 m Waldabstand ergebenden Fläche (siehe Planzeichnung, die Waldabstandslinie wurde nachrichtlich übernommen).

Gemäß Waldabstandsverordnung⁶ können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird für das laufende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 3 „Am Strandweg“ gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans beantragt.

Das gilt insbesondere für⁷:

- Einfriedungen
- Nebenanlagen und Ausstattungen (nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen)
- Carport
- Flächenbefestigungen

Begründung:

Das Plangebiet ragt im Nordosten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in den 30 m Waldabstand hinein. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche liegt vollständig außerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Die Errichtung der künftigen Hauptgebäude (Wohnhaus) ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich diesbezüglich aus dem geplanten Vorhaben keine Konflikte mit dem Wald ergeben. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (also außerhalb des Baufeldes) Nebenanlagen zugelassen werden. Der vorliegende Bebauungsplan trifft hierzu keine anderslautenden Festsetzungen, um den Flächenbedarf der künftigen Wohnnutzung und der hierfür erforderlichen Freiheit für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze usw. (u. a. im Bereich an der Straße) zu gewährleisten. Daher wird für die o. g. Anlagen, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes beantragt.

⁵ §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

⁶ WAbstVO M-V vom 20. April 2005

⁷ Festsetzungen entsprechend Beratung vom 17.10.2019 im Forstamt Grabow

6.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Gartengestaltung. Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von teilweise bisher unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen / dörflicher Brach- bzw. Rasenflächen am Rand der bebauten Ortslage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Die Intensität der Bebauung ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (dörfliche Nutzung) ist aber nicht mit der derzeitigen Nutzung zu vergleichen.

- Die zu erwartende (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität durch Wohnbebauung wird sich mangels vorhandener Wegealternativen nicht verlagern. Die benachbarte zulässige Freizeitnutzung ist im Sommer als Dominat zu bewerten.
- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der Verschiebung der Nutzung keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. Die Belastung durch Waschbären ist wesentlich ernster.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B- Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avel- lanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet 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.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Eremit

Der Eremit weist eine Rasterkartierung auf. Der angrenzende Gehölzbestand (auch Eichen) bleibt erhalten. Alt-Eichen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Reptilien / Amphibien

Die zu bebauenden Flächen des B-Plans bieten aufgrund fehlender Habitatrequisiten für Amphibien keinen optimalen Lebensraum. Für Amphibien stehen mit dem Uferbereich des Tempziner Sees und die umgebenden Ufergehölze am Gewässer optimale Habitate zur Verfügung. Eine gelegentliche Frequentierung ist daher nicht auszuschließen.

Nach Umweltkarten M-V sind entsprechend Rasterdaten der Kammmolch und die Rotbauchunke verzeichnet. Der Kammmolch zeigt eine fast ganzjährige Gewässerbindung. Aufgrund seiner großen ökologischen Amplitude besiedelt er ein weites Spektrum an Gewässern, z. B. Teiche, Weiher, kleinere Seen und wiedervernässte Gruben, aber auch Gräben, Brunnen, Klär- und Regenwasserrückhaltebecken. Ein gutes Kammmolch-Habitat ist zumindest teilweise sonnenexponiert und weist eine reich entwickelte submerse Vegetation auf. Die Landlebensräume befinden sich meist in der Nähe der Gewässer (bis maximal 1.000 Meter) in oder unter Totholz sowie im Wurzelbereich von Bäumen. Bevorzugt werden Laub- und Laubmischwälder, daneben werden auch Felder, Wiesen und Weiden aufgesucht. Der Kammmolch überwintert an frostfreien Orten an Land oder häufig auch in Kellern. Daneben bleiben manche Tiere auch ganzjährig im Wasser (http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_triturus_cristatus.pdf).

Die Rotbauchunke (*Bombina bombina*) bevorzugt als Laichgewässer und Sommerlebensraum stehende, sich schnell erwärmende Gewässer mit dichtem sub- und emersen Makrophytenbestand. In Mecklenburg-Vorpommern sind es vor allem natürliche Kleingewässer (Sölle, Weiher, z. T. auch temporäre Gewässer) und Kleinseen sowie überschwemmtes Grünland. Ferner kommen auch Teiche und Abtragungsgewässer als Laichgewässer hinzu. Die Laichgewässer liegen

zumeist in der offenen Agrarlandschaft und können in den Sommermonaten vollständig austrocknen. Nach dem Abbläuen halten sich Rotbauchunken für den restlichen Zeitraum der Vegetationsperiode im bzw. im Umfeld des Laichgewässers auf. Es finden auch Wechsel zwischen einzelnen Gewässern statt. Als Winterquartiere dienen u. a. Nagerbauten, Erdspalten und geräumige Hohlräume im Erdreich. Sie liegen meist in unmittelbarer Nähe zum Laichgewässer mit einem Abstand bis zu 500 m (http://www.lung.mvregierung.de/dateien/ffh_asb_bombina_bombina.pdf).

Aufgrund der Lebensraumsprüche der Arten Kammmolch und Rotbauchunke ist ein Vorkommen innerhalb des UG auszuschließen. Auf dem Grünland / der Rasen-/Brachfläche mit Sukzessions- und Brachestadien sind keine geeigneten Landlebensräume mit Elementen wie Totholz und Baumwurzeln vorhanden. Die zur Bebauung vorgesehenen Freiflächen sind bereits anthropogen überprägt.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope, wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz und Steine. Im UG sind keine geeigneten Habitate für Zauneidechse vorhanden. Der überwiegende Teil der Fläche bietet aufgrund der anthropogenen Nutzung keine geeigneten Habitatrequisiten.

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen. Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im angrenzenden Feuchtbiotop auszusetzen, die Baufläche ist mittels Amphibienzaun auszugrenzen und es hat eine Nachsuche zu erfolgen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Säugetiere

Wolf:

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fischotter / Biber:

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Die beiden Arten Biber und Fischotter besiedeln strukturreiche Gewässer und sie benötigen große, störungsarme Lebensräume. Für Fischotter und Biber stellt das Plangebiet selbst kein Habitat dar. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden. Potentielle Laufwege (außerhalb des Plangebietes) entlang des Sees / der Gräben bleiben erhalten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude, Bäume) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse. Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht ein.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Das Gebäude (Pferdestall) wurde bei einer groben Sichtung auf seine Habitateignung geprüft. Eine Eignung als Zwischen- und Sommerquartier ist nicht auszuschließen. Daher ist für das Gebäude (Pferdestall) eine Kontrolle der auf die Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen.

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Habitat relevante Bäume / Höhlenbäume in Ihrer Eignung als Winterquartier sind nicht betroffen. Der Art der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade⁸ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell⁹ im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50 m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten dort potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche vorkommen.

Da im Nahbereich und dem Plangebiet Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.

Das Plangebiet ist außerhalb der vorhandenen Bebauung durch Rasen- bzw. Brachefluren und Grünlandflächen gekennzeichnet. Laubgehölze, Einzelbäume und zum See angrenzend Feldgehölze / Wald sowie Wasserflächen sind Brut- und Nahrungshabitat für typische Brutvögel offener bis halboffener Lebensräume.

Für die Artengruppe der Brutvögel (außer Gebäudebewohner) besteht bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für gebäudebewohnende Brutvögel erfolgte bei der Begehung eine grobe Sichtung. Funde sind zurzeit nicht auszuweisen, aber auch nicht auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen. Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden

⁸ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

⁹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Um Brutvögel, die potenziell im Frühjahr bzw. Frühsommer auf den Rasen- bzw. Brachefluren und im Grünland brüten, bei bodenbearbeitenden Maßnahmen nicht zu gefährden, sind die Erdarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Juli durchzuführen. Die o. g. Arbeiten können 1 Monat in die Brutperiode verlagert werden, wenn vor dem 01. März die Baufelder und sonstige temporäre Bauflächen vermessen, abgesteckt und mit Warnbändern markiert werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/weiß (Flutterband) von einer Besiedlung durch Bodenbrüter freigehalten. Dazu werden im Abstand von 15 m um die abgesteckten Baufelder Pflöcke (Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm - 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt. Der Tempziner See und das angrenzende Ufer sind ausgewiesen als stark frequentiertes Nahrungs- und Ruhegebiet in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutende Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (Stufe 3) der Rastgebiete Land. Das Feuchtgrünland wird der Stufe 2 zugeordnet und stellt ein regelmäßig genutztes Nahrungs- und Ruhegebiet von Rastgebieten verschiedener Klassen dar. Allerdings sind die Rastgebiete auch innerhalb der vorhandenen Bebauung verzeichnet. Aufgrund der konkreten Lage und der derzeitigen Nutzung ist eine Verschiebung von Effektdistanzen durch die geplante Bebauung nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential. Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung. Der Weißstorch ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt, Neststandorte sind in den Umweltkarten nicht mehr enthalten. Das Plangebiet ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Ausbildung, sowie Umgebung (Spielplatz / Parkplatz) unabhängig von der Entfernung zum Neststandort, nicht als essentielles Grünland einzustufen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor sicher aus (siehe auch Fischotter).

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im angrenzenden Feuchtbiotop auszusetzen, die Baufläche ist mittels Amphibienzaun auszugrenzen und es hat eine Nachsuche zu erfolgen.
- 2 Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 3 Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) auf Fledermäuse durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- 4 Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) auf Brutvögel und Nester durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren, und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
- 5 Um Brutvögel, die potenziell im Frühjahr bzw. Frühsommer auf den Rasen- bzw. Bracheffluen und im Grünland brüten, bei bodenbearbeitenden Maßnahmen nicht zu gefährden, sind die Erdarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Juli durchzuführen. Die o. g. Arbeiten können 1 Monat in die Brutperiode verlagert werden, wenn vor dem 01. März die Baufelder und sonstige temporäre Bauflächen vermessen, abgesteckt und mit Warnbändern markiert werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/ weiß (Flutterband) von einer Besiedlung durch Bodenbrüter freigehalten. Dazu werden im Abstand von 15 m um die abgesteckten Baufelder Pflöcke (Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm - 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen.

6.6. Sonstiges

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Feldblockflächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- UMWELTBERICHT - 1. ÄNDERUNG B-PLAN NR. 1 „AM SEE“ IN BLANKENBERG, Kriedemann Ing.-Büro für Umweltplanung, Schwerin 2015

7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- *Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung*
 - ⇒ *Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. In der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte erwarten lassen. Östlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke der bebauten Ortslage und damit eine gleichartige bauliche Nutzung. Von der Bundesstraße B192 im Osten ist das Plangebiet über 500 m, von der Bahnlinie im Norden über 300 m entfernt. Aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch die bestehende Ortslage bzw. Waldflächen, sind keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu befürchten. Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.*
- *Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*
 - ⇒ *Diesem Belang wird durch die Planung entsprochen. Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.*
- *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*
 - ⇒ *Durch das Plangebiet wird ein Bodendenkmal teilweise überlagert. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der vermuteten Ausdehnung des Bodendenkmals (entsprechend Lageplan der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim) festgelegt, so dass hier nur geringfügige Überschneidungen auftreten. Darüber hinaus ist zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange der Beginn und die Fertigstellung von Erdarbeiten gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Entsprechende Hinweise wurden zur Beachtung durch den/die Bauausführenden in den Text-Teil B übernommen.*
In Bezug auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen sowie örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine harmonische Einpassung künftiger Bauvorhaben gewährleisten.
- *Die Belange des Umweltschutzes*
 - ⇒ *Umweltbelange werden zwar berührt, jedoch können die Auswirkungen des durch die vorliegende Planung begründeten Vorhabens als nicht erheblich eingeschätzt werden (detailliert siehe Kapitel 6). Die vorliegende Planung beschränkt sich überwiegend auf bereits baulich genutzte und durch Siedlungstätigkeit geprägte Flächen, wodurch eine Neuinanspruchnahme von störungsarmen Flächen weitgehend vermieden wird. Der Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V wird über die Festlegung einer nicht bebaubaren privaten Grünfläche im Überlagerungsbereich mit dem Plangebiet berücksichtigt.*

8. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für Wohnungsbauland zu schaffen. Im Sinne des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurden potenzielle innerörtliche Baulandreserven geprüft. Diesbezüglich kommen aber keine Flächen in Betracht, auf denen sich die geplante Wohngebietsentwicklung umsetzen ließe. Ein entsprechender Nachweis wurde gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erbracht. Grundsätzlich bestehen in Blankenberg nur wenige innerörtliche Flächen, die noch nicht bebaut sind. Diese sind für die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 angestrebte Wohnbauflächenentwicklung nicht verfügbar bzw. kommen aus fachlichen (städtebaulichen, immissionsschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Gründen nicht in Frage. Daher erfolgt die Wohngebietsentwicklung auf einer Fläche in Anlehnung an die bebaute Ortslage. Vor dem Hintergrund, dass der mit dem Bebauungsplan Nr. 3 zu überplanende Bereich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und sich sowohl durch das bestehende Gebäude (ehemaliger Pferdestall) und die angrenzenden Nutzungen der Ortslage (Wohnhäuser, Park- und Spielplatz) bereits deutlich siedlungsgeprägt zeigt, kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.

9. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung

Die für die Entwicklung eines Wohngrundstücks vorgesehenen Flurstücke bzw. Teilflächen befinden sich in Privateigentum. Der Eigentümer möchte das künftige Baugrundstück für den Eigenbedarf zu Wohnzwecken nutzen. Zwischen Eigentümer und der Gemeinde Blankenberg wird daher vor Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 3 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung der Planung sichert und weiterhin die Tragung der im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung entstehenden Kosten (insbesondere Planungs- und Erschließungskosten) durch den Vorhabenträger regelt. Im Planverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 3 wurde weiterhin das laufende Flurneuordnungsverfahren Blankenberg berücksichtigt, indem die hier neu vermessenen Grenzen für die Flächenfestsetzungen im Plan-Teil A angenommen wurden (z. B. Grenzverlauf zwischen Wohngrundstück und Strandweg). Allerdings handelt es sich hierbei um keine bodenordnerischen Maßnahmen, die für die Umsetzung des B-Plans Nr. 3 erforderlich sind bzw. steht die Umsetzung der Planung nicht in Abhängigkeit vom Flurneuordnungsverfahren.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.630	91,5
Grünflächen	244	8,5
Geltungsbereich B-Plan	ca. 2.874	100

11. Hinweise

11.1. Brandschutz

Laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim sind Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

11.2. Gesundheit

Der Fachdienst 53 – Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass die Grundstücke so zu bewirtschaften sind, dass keine Verunreinigung des Badewassers zu befürchten ist.

11.3. Straßenverkehr

Der Fachdienst 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:
Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (u. a. auch Baustellenausfahrten nach § 45 Abs. 6 StVO) sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans/Baustellenkonzeptes zu beantragen.

11.4. Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

- Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)
 nicht überschritten werden.
- Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
- Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
- Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

- Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Insbesondere mit Hinblick auf die Ableitbedingungen (§ 19 der 1. BImSchV) sind für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die nach dem 21. Dezember 2021 errichtet werden, verschärfte Anforderungen einzuhalten.

Hinweise:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

11.5. Wasser- und Bodenschutz

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass geplante Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl, Dieselkraftstoffe, Altöl ...) gemäß § 40 AwSV bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.