

Satzungsbeschluss nach umweltrechtlicher Vorprüfung zum B-Plan Nr. 3 "Am Strandweg" der Gemeinde Blankenberg

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 19.08.2024 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Blankenberg (Entscheidung)	13.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertreter beschließen den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ bestehend aus Plan-Teil A u. Text-Teil B inkl. der örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Die Begründung sowie die umweltrechtliche Vorprüfung werden gebilligt (siehe Anlagen).

Der Satzungsbeschluss ist ortüblich bekannt zu machen. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet eingestellt ist.

Der Satzungsbeschluss BV-256-2023 vom 04.05.2023 wird aufgehoben.

Sachverhalt

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Satzungsentwurf möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur - die bei der Bebauungsplanung relevant waren, wurden ermittelt, gewichtet und gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Weiterhin erfolgte eine umweltrechtliche Vorprüfung. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen bzw. den Städtebaulichen Vertrag eingearbeitet. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ bestehend aus Plan-Teil A u. Text-Teil B inkl. der örtlichen Bauvorschriften kann gemäß § 215a BauGB (Beendigung von Bebauungsplanverfahren für Bebauungspläne nach § 13b) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Der vormalig gefasste Satzungsbeschluss wird aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage in diesem Zuge aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

1	2024-08_Endfassung_Plan_B-Plan_Nr3_Blankenberg (öffentlich)
2	2024-08_Begründung_Endfassung_B-Plan_Nr3_Blankenberg_mit Änderungen (öffentlich)
3	2024-08_Teil B-Text_Endfassung_B-Plan_Nr3_Blankenberg_mit Änderungen (öffentlich)
4	2024-08_Endfassung_Legende_B-Plan_Nr3_Blankenberg (öffentlich)
5	2024-08_Umweltrechtliche Vorprüfung_B-Plan_Nr3_Blankenberg_mit Änderungen (öffentlich)
6	2024-08_Endfassung_PlanA3_B-Plan_Nr3_Blankenberg (öffentlich)

Satzung der Gemeinde Blankenberg über den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Strandweg"

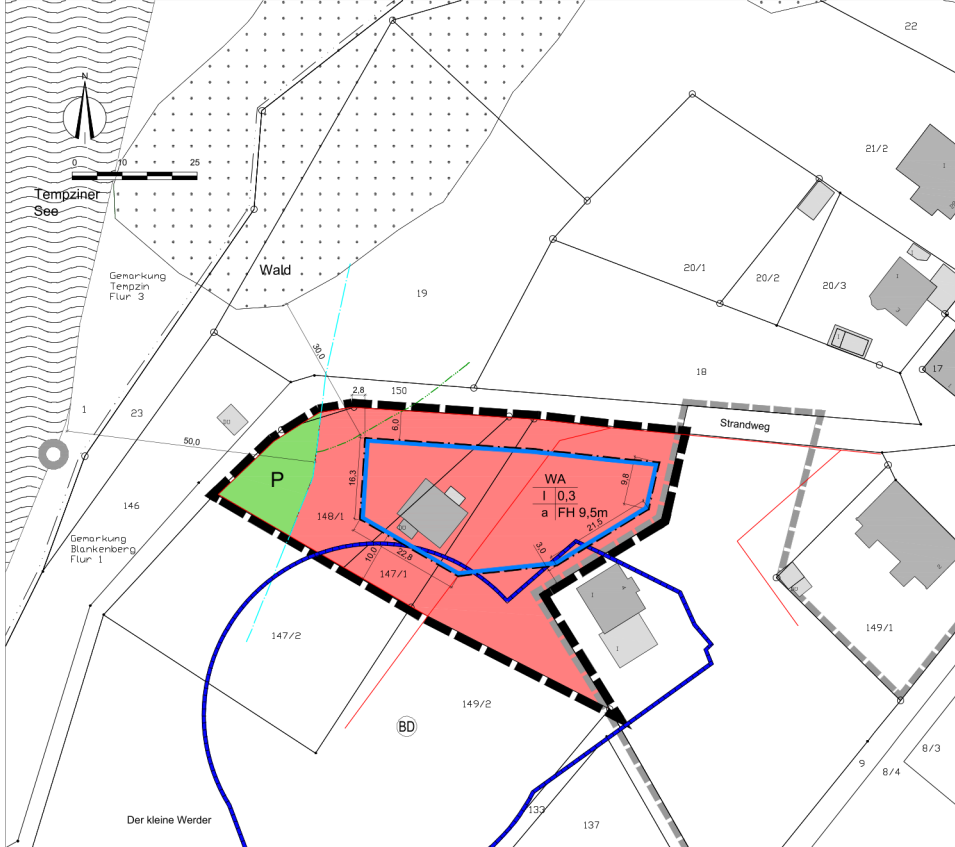
Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzieltverordnung - PlanZv) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Landesbaugesetz-Mecklenburg-Vorpommern (LBAo M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.05.2023 folgende Satzung der Gemeinde Blankenberg über den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Strandweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Strandweg" der Gemeinde Blankenberg am wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Am Strandweg" der Gemeinde Blankenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
Blankenberg,
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom Az: mit Hinweisern erteilt.
Blankenberg,
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Strandweg" der Gemeinde Blankenberg, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptatzung im Amtsblatt "Sternberger Seenlandschaft" Nr. am und im Internet <https://amt-ssb.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 3 "Am Strandweg" in Kraft.
Blankenberg,
Siegelabdruck Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTESETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchG M-V)
I Grundflächenzahl	Wald (§ 24 WaldG)
0,3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Waldesrand 30 m (§ 20 LWAoG M-V)
FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß	BD Bodendenkmal (DSchG M-V)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)	Darstellung ohne Normcharakter
Baugrenze	Artenschutz
a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Wohn-/Nebengebäude und Bauwerke mit Hausnummer
P private Grünfläche	Flurstücksgrenzen
Sonstige Planzeichen	Flurstücksgrenzen (aus laufendem Flurstückverordnungsverfahren, noch nicht rechtskräftig)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Flurstücknummer
	Bemalung
	Löschwasserentnahme



Teil B - TEXT

- ### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 15 BauNVO)**
1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 15 und 16 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.
Baueris (§ 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 Gebäude bis zu einer Länge von 25 m bei Einhaltung seitlicher Grundzäunlinie zulässig.
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
4.1 Inmatten bis 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWAoG (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, nicht zulässig.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1 Die private Grünfläche im Gewässerschutzstreifen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig sind geringfügige Nutzungen der Freiflächen unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und die Pflanzung von Gehäuzen. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenläden, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen etc.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Schotter-/Kiesgräben 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 LBAo M-V)
- Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAo 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 fachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 20° sind nur als Gründach zulässig.
1.2 Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Gründächer ausgeprägt sind.
1.3 Als Dachnebenflächen der Hauptgebäude sind matte sowie mattglänzende Dachziegel-steine oder Metallnebenflächen 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). Metallnebenflächen aus dem unbeschichteten Metall Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.
Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAo M-V)
2.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturhölzchen auszuführen. Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Putz- und Naturhölzfassaden sind (ausgenommen der Gebäudedächer) in hellem Naturfarben auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfänge) sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).
Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAo M-V)
3.1 Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.
Einfriedigungen und Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAo M-V)
4.1 An den straßenflächigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedigungen nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Gehäuzen 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 derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens ein Plan (Teil A) blau gekennzeichnetes Bodendenkmal. Der Beginn und die Fertigstellung der Erdarbeiten und der Baumaßnahmen sind der unteren Denkmalbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) und dem Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-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 NatSchG 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 gewässertwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§ 20 LWAoG M-V)
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

- 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.
- Umweltbarrieren vor weiteren Baueingriffen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im angrenzenden Feuchtbiotop auszusetzen, die Baufälle mit mittels Amphibienschutz auszusperren und sie hat eine Nachsuche zu erfolgen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass diese Böschungen vermeiden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell heringefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Kör-Unsprüngen) auf Fledermaus 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.

- Vor einer Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) auf Brunnvogel 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.
- Um Brunnvögel die potenziell im Frühjahr bzw. Frühsommer auf den Rasen- bzw. Bruchwäldern 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 terrestrische Baulächen vermesen, abgesteckt und mit Warnsändern markiert werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/weiß (Flatterband) von einer Besiedlung durch Bodenerbitter 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

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Versauerung, Unfruchtbarkeit oder Veränderrungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorufen können, vermieden werden.
- Mitteilungsflächen nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz: Der Grundstücksgegenstand 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 Alltatt vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderforschungen 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 Schadenszustände, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu bürumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Weiterbau höhergerecht entsprechend der Ursprungssituation einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19713 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenverunreinigungen verbietet gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingearbeitet wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- 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. Fahrtrosse 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 überlagerndem (Vies) (Geotextil) herzustellen. Bei gereiner Nutzung und nur mäßig feuchten Böden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.

Gebäudehöhen

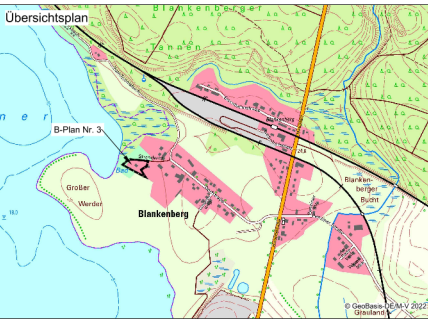
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Baubarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumenschutz auf Baustellen (DIN 18620 und RAS-PL 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Teilbauten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze und Abstellplätze für Baufahrzeuge usw. sind im Wurzelbereich unzulässig.
- Nach § 18 NatSchG M-V sind Bäume mit STU über 1 m in 1,30 m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronenaufbereich, unterlagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzabständen richtet sich nach § 18 NatSchG M-V und dem Baumstützungsentscheid vom 15.10.2007.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar statthaft.

Pflanzmaßnahmen

Zur Verminderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen (entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles) im Plangebiet über Städtebaulichen Vertrag geschieht.

Waldabstand

Zur Errichtung von baulichen Anlagen auf der sich mit dem 30m Waldabstand überlagernden Grundstückfläche ist ggf. die Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.



rechtsverbindlich: August 2024
genehmigungsfläche Planungssatz: November 2022
Entwurf: Juni 2022
Vorentwurf: Datum
Planungsstand: Datum

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet und nach § 215a BauGB abgeschlossen

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Blankenberg, Flur 1
Lageplanblattnummer ETKS56 UTM (ETRS-32533)
Maststab 1 : 500

Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Zöggenweg 3
21508 Blankenberg
info@bu-gesam.de
www.bu-gesam.de

GEMEINDE BLANKENBERG
AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„Am Strandweg“

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

AUGUST 2024

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der vorigen Fassung

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	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.3.	Kommunale Planungen	8
	Bebauungsplan Nr. 1 Am See“	8
3.	Plangebiet	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Bestandssituation	10
4.	Planinhalt	10
4.1.	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3.	Bauweise	12
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4.	Grünflächen	13
4.5.	Erschließung	13
5.	Örtliche Bauvorschriften	15
6.	Umweltbelange	16
6.1.	Bestandsbeschreibung	16
6.2.	Schutzgebiete	19
6.3.	Umweltzustand	20
6.4.	Wald / Waldabstand	23
6.5.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24
6.6.	Sonstiges	30
7.	Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	31
8.	Planungsalternativen	32
9.	Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung	32
10.	Flächenbilanz	33
11.	Hinweise	33
11.1.	Brandschutz	33
11.2.	Gesundheit	33
11.3.	Straßenverkehr	33
11.4.	Immissionsschutz	33
11.5.	Wasser- und Bodenschutz	34

Anlage:

- *Vorprüfung des Einzelfalls unter Bezugnahme auf Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) in Verbindung mit § 215a BauGB für den Verfahrensabschluss des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg*

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 50 m 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 *wurde* somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf *erfolgte* entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung *wurde* abgesehen. Es *wurde* jedoch zugunsten der Planungssicherheit eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. *Am 04.05.2023 hat die Gemeinde Blankenberg den Satzungsbeschluss gefasst und daraufhin den B-Plan Nr. 3 zur Genehmigung eingereicht.*

Mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) hat das Bundesverwaltungsgericht § 13b BauGB, der Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Dies hat zur Folge, dass laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB nicht auf dieser Rechtsgrundlage abgeschlossen werden können. In Bezug auf das genannte Urteil des BVerwG in Verbindung mit dem Informationsschreiben der obersten Bauaufsichtsbehörde vom 17.08.2023 wurde der Antrag der Gemeinde auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 von der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) aufgrund von Verletzung von EU-Vorschriften abgelehnt.

Als Reaktion auf das Urteil des BVerwG hat der Deutsche Bundestag die Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Durch die Einführung des neuen § 215a BauGB (in Kraft getreten am 01.01.2024) wurde bezüglich des Umgangs mit nach § 13b BauGB begonnenen Planverfahren Rechtsklarheit geschaffen und eine „Reparaturvorschrift“ erlassen. § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen und so die betreffenden Verfahren geordnet zum Abschluss bringen können.

In Anwendung des § 215a BauGB wurde unter Beteiligung der berührten Behörden eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 3 nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das Planverfahren wurde daraufhin ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt und im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen.

Nachfolgend werden die einzelnen im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 3 durchgeführten Verfahrensschritte aufgeführt:

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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Schreiben vom 11.07.2022 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.07.2022.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom 23.01.2023 bis zum 24.02.2023 in der Bauverwaltung des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und war während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung im Internet auf der Homepage des Amtes Sternberger

Seenlandschaft (<https://amt-ssl.de/downloads/bauleitplanung-hoch--und-tief-bau.html>) einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 14.01.2023 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 01/2023 sowie im Internet unter <http://amt-ssl.de/> mit den Hinweisen, dass

- der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann mündlich, schriftlich, elektronisch per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- umweltbezogene Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.01.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 04.05.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemäß § 215a Abs. 3 S. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 26.04.2024 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Bekanntmachung über die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe erfolgte am 15.06.2024 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 06/2024 sowie im Internet unter <http://amt-ssl.de/>.

Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am . .2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . .2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung *sowie die Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltrechtliche Vorprüfung)* wurden gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 regionspezifisch 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 Gesamttraum 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 anzulehnen. 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) mit Schreiben vom 28.11.2022 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.

Mit landesplanerischer Stellungnahme vom 30.01.2023 hat das AfRL WM die Vereinbarkeit des B-Plans Nr. 3 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

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

¹ Hauptsatzung der Gemeinde Blankenberg

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 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 Flurneueordnungsbehörde (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		
Punktkenz.	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

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

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

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

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.

Entlang des Strandwegs verläuft ein 0,4kV-Erdkabel der WEMAG im Plangebiet an welches der ehemalige Pferdestall angeschlossen ist.

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 soziale und gesundheitliche 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 ausgestaltbaren 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 Gemeindestraße 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 befahrbaren 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 hierbei 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 wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt *und nach § 215a BauGB abgeschlossen. In Anwendung des § 215a BauGB wurde unter Beteiligung der berührten Behörden eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB (siehe Anlage) durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 3 nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das Planverfahren wurde daraufhin ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt und im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen.* 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 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“.

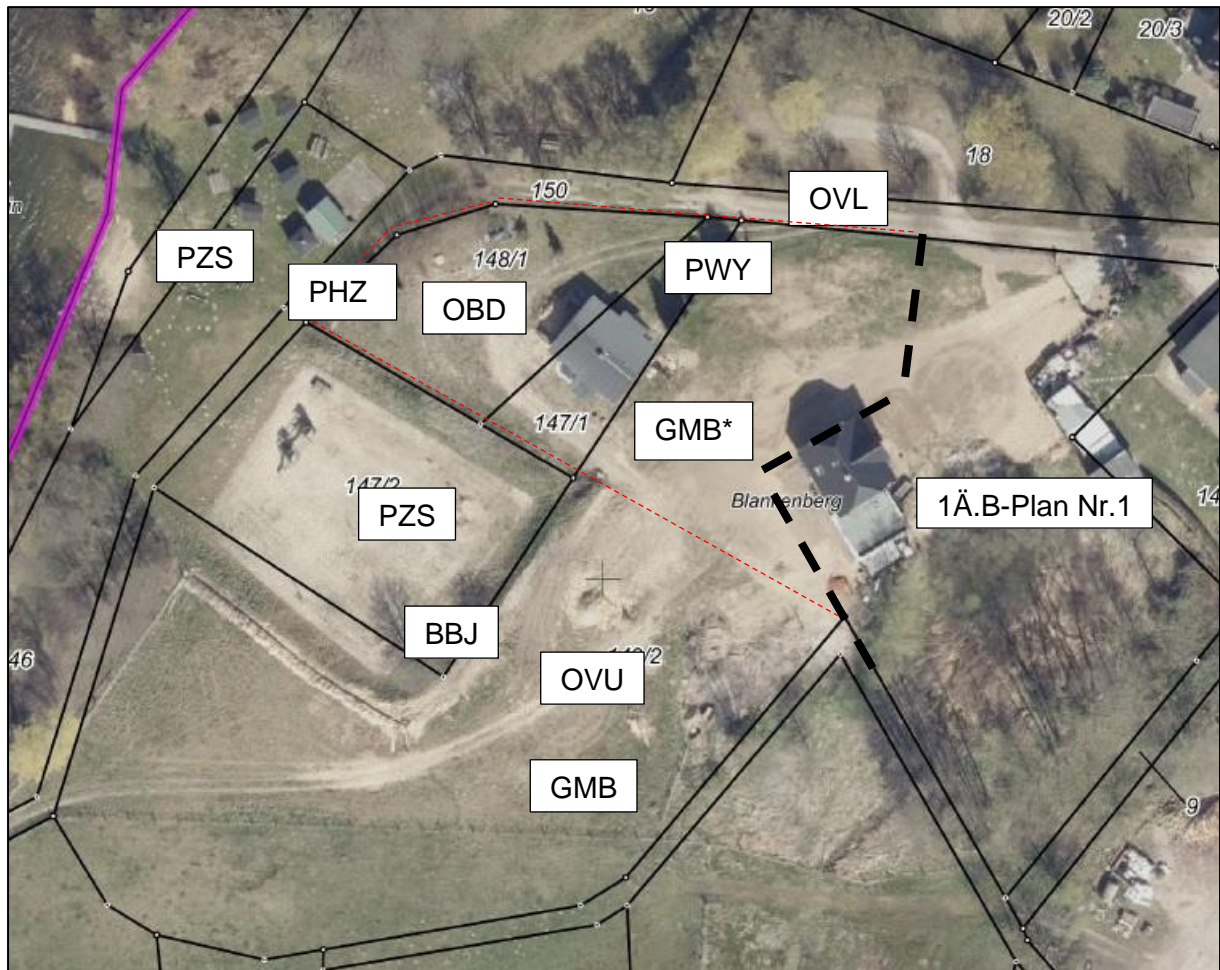


Abbildung: Biotypenkartierung (Kartengrundlage: GAIA MV, Luftbild)

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 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 1,30 m 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.

Pflanzmaßnahmen (siehe auch Vorprüfung des Einzelfalls):

11. *Zur Vermeidung/Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet über Städtebaulichen Vertrag gesichert.*

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)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nationale Schutzgebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nationale Schutzgebiete sind betroffen. Naturpark NP_7 Sternberger Seenland ortsübergreifend Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.	Nein
Gewässerschutzstreifen	Ein Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zum Tempziner See ist betroffen (Bestandszaun und private Grünfläche)	Nein
Wald und Waldabstand	Der Waldabstand nach § 20 LWaldG ist betroffen (außerhalb der Baugrenze)	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	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	Nein Nein Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst. Brache der Dorfgebiete, Siedlungshecke, Grünland bzw. Weideflächen, Bebauung Verlust von teilweise unversiegeltem Boden	Nein
Boden und Fläche	Sande sickerwasserbestimmt, fb01 - Braunerden Bodennutzung bebauter Bereich –Freiraum / Grünland, kein Feldblock Grünlandzahl 38 (AZ 15-33 - geologische Karte von MV – Böden)	Ja

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	<p>Erosion-Wind = nicht bewertet / gering</p> <p>Erosion-Wasser = keine</p> <p>POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG nicht bewertet</p> <p>FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering</p> <p>NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch</p> <p>LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch</p> <p>EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering</p> <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</p> <p>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, Geschützttheit: 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 (Ortslage), westlich lokale Badestelle</p> <p>Siehe bei Vermeidung von Emissionen</p>	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Wohnbebauung, Erholungsnutzung und sehr geringe Landwirtschaft), die als unerheblich einzustufen sind. Ja, vom Gebiet gehen Emissionen aus, die aber als unerheblich einzustufen sind. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	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.	Nein

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 1,30 m 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.

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

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

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 für:

- 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

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. Artnamen	deutscher Artnamen	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
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	<i>Osmoderma eremita</i>	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>	Nachkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	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	<i>Triturus cristatus</i>	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	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	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	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfloderm Maus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</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 orientalis*) 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 Abgrabungsgewässer als Laichgewässer hinzu. Die Laichgewässer liegen zumeist in der offenen Agrarlandschaft und können in den Sommermonaten vollständig austrocknen. Nach dem Abtauchen 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 Kammolch und Rotbauchunke ist ein Vorkommen innerhalb des UG auszuschließen. Auf dem Grünland bzw. 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 auf der Ebene des Bauantragsverfahrens 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 Flade⁷ 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 potenziell⁸ im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich 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.

⁷ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

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

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen. Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) 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.

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. 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.

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 *der Begründung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls*). 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 Flurneuerungsverfahren 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 Flurneuerungsverfahren.

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.

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 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 Maschinelärmschutzverordnung – 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 3

“ Am Strandweg“

der

Gemeinde Blankenberg

ENDFASSUNG

AUGUST 2024

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der vorigen Fassung

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. 1 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.

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

- 7.1 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 1,30 m 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.

Pflanzmaßnahmen

Zur Vermeidung/Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen (entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls) im Plangebiet über Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Waldabstand

Zur Errichtung von baulichen Anlagen auf der sich mit dem 30m Waldabstand überlagernden Grundstücksfläche ist ggf. die Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN


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

WA 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)


P private Grünfläche

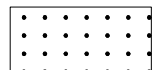
Sonstige Planzeichen

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

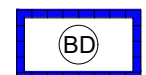
Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Gewässerschutzstreifen
(§ 29 NatSchAG M-V)


 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 mit Hausnummer


 Flurstücksgrenzen

 Flurstücksgrenzen (aus laufendem Flurneuerordnungsverfahren, noch nicht rechtskräftig)

 Flurgrenzen

147/1 Flurstücksnummer

 3,0 Bemaßung

 Löschwasserentnahme

NUTZUNGSSCHABLONE

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

Vorprüfung des Einzelfalls unter Bezugnahme auf Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) in Verbindung mit § 215a BauGB für den Verfahrensabschluss des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen auf Grundlage der erfolgten Behördenbeteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls

1. Vorbemerkungen

Der § 215a BauGB bestimmt das Verfahren für die Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung.

§ 215a BauGB:

(1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

(2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

(3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.“

Somit ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Kommt die Gemeinde entsprechend zu dem Ergebnis, dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann von der Durchführung einer vollwertigen Umweltprüfung abgesehen werden und auch auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs verzichtet werden. Um den Aufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten und im Interesse der zügigen Erreichung von Rechtssicherheit, soll diese Prüfung im Rahmen der Vorprüfung, also nicht als selbständiger Prüfschritt durchgeführt werden (Auszug Drucksache 20/9344 des Deutschen Bundestages vom 15.11. 2023).

2. Quellen und Gutachten

- Umweltbelange und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg (Stand: beschlussfähige Planfassung April 2023)
- Festsetzungen und Hinweise im Plan-Teil A und Text-Teil B zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg (Stand: beschlussfähige Planfassung April 2023)
- Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim (FD 68 – Umwelt) vom 03.03.2023 zum Gehölz- und Artenschutz sowie zum Wasser- und Bodenschutz

3. Vorprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (insbes. Buchstabe b) unter Berücksichtigung Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.

Die Gemeinde Blankenberg beabsichtigt ca. 0,3 ha einer Fläche einer Pferdekoppel mit Lager / Stall und einer ehemaligen Grünfläche (zwischenzeitlich Wendebereich für Fahrzeuge) in Ortsrandlage, in eine Fläche für den Wohnungsbau umzuwandeln.

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt auf der betreffenden Fläche ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 fest. Die Geschossigkeit von Gebäuden ist auf ein Vollgeschoss, die Länge von Gebäuden auf 25 m begrenzt. Es sind nur Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit zulässig. Handwerksbetriebe, kirchliche, kulturelle und sportliche Anlagen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung einer Grünfläche wird ein Teil des Plangebietes im Gewässerschutzstreifen des Tempziner Sees von Bebauung freigehalten.

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

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage auszuweisen sind. Die Errichtung von einer WE entspricht den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM. Das Vorhaben wird entsprechend landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.06.2022 raumordnerisch mitgetragen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche und der fehlenden Betroffenheit anderer Pläne wurden nur die Planungen der Gemeinde betrachtet (rechtsverbindliche Pläne oder Pläne in Bearbeitung seit 2015).

- B-Plan Nr.1 „Am See“ inkl. dessen 1 Änderung (rechtsverbindlich)
→ Der B-Plan Nr. 1 grenzt an den B-Plan Nr. 3 und setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest. Eine Beeinflussung ist nicht gegeben.

- B-Plan Nr. 2 „Ferienpark Alte Ziegelei“ (im Verfahren, ruhend)
→ Der B-Plan Nr. 2 befindet sich nicht in näherer Umgebung zum B-Plan Nr. 3. Aufgrund der jeweiligen Art der baulichen Nutzung und der Lage kann eine Beeinflussung ausgeschlossen werden.
- VE-Plan Nr. 4 „Photovoltaikanlage Blankenberg“ (Aufstellungsbeschluss)
→ Der VE-Plan Nr. 4 befindet sich südlich in mehr als 100 m Entfernung zum B-Plan Nr. 3. Er ist noch nicht Gegenstand einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gewesen und weist keinen verfestigten Planstand auf. Eine Beeinflussung ist nicht gegeben.
- Ergänzungssatzung Penzin
→ Die Satzung befindet sich nicht in näherer Umgebung zum B-Plan Nr. 3. Aufgrund der Lage kann eine Beeinflussung ausgeschlossen werden.
- Entwicklungssatzung Wipersdorf
→ Die Satzung befindet sich nicht in näherer Umgebung zum B-Plan Nr. 3. Aufgrund der Lage kann eine Beeinflussung ausgeschlossen werden.
- Flächennutzungsplan
→ Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des B-Plans Nr. 3 eine Fläche für die Landwirtschaft, für den angrenzenden Bereich der Ortslage eine Wohnbaufläche dar. Da der F-Plan nicht parzellenscharf ist und durch die geringe Fläche des B-Plans Nr. 3 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist keine Beeinflussung gegeben.
- Die Gemeinde Blankenberg verfügt über keinen Landschaftsplan.

Eine Beeinflussung andere Pläne und Programme ist nicht einzustellen.

1.3 **die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Die Gemeinde hat das Planungsziel, an diesem Standort ein Einfamilienhaus zu errichten. Für die Gemeinde Blankenberg ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Zuwachs des Wohnbaupotenzials von 20 Wohneinheiten möglich. Dieses Potential ist ausgeschöpft.

Verkehrlich ist das Plangebiet über den Strandweg als öffentliche Gemeindestraße erschlossen. Der Strandweg ist im Bereich des Plangebietes auf 3 m 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.

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 Badestelle und ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr ist über den Strandweg gegeben.

Die technische Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung ist zum Teil gegeben. Erforderliche Netzerweiterungen sind möglich.

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

Für den Bebauungsplan Nr. 3 sind keine Immissionen bekannt, die die schützenswerte Bebauung beeinträchtigen. Beeinträchtigungen, die sich aus der saisonalen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben, sind im ländlichen Raum zu tolerieren.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Nach NatSchAG M-V, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.	Nein
Gewässerschutzstreifen	Ein Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zum Tempziner See ist betroffen (Bestandszaun und private Grünfläche)	Nein
Wald und Waldabstand	Der Waldabstand nach § 20 LWaldG ist betroffen (außerhalb der Baugrenze) Beantragung Ausnahmen für: <ul style="list-style-type: none"> • Einfriedungen • Nebenanlagen und Ausstattungen (nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen), Carport • Flächenbefestigungen 	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	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	Nein Nein Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst. Brache der Dorfgebiete, Siedlungshecke, Grünland bzw. Weideflächen, Bebauung Verlust von teilweise unversiegeltem Boden	Nein
Boden und Fläche	Sande sickerwasserbestimmt, 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 Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: allgemeine Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 3 (mittel) Naturgemäßer Bodenzustand: 2 (gering) Meliorationsfläche nein Teilweise Verlust von unversiegeltem Boden	Zu prüfen, aufgrund der geringen Flächengröße und vorhandenen Bebauung. <i>Im Sinne des § 12 NatSchAG M-V ist ein Eingriff gegeben. Minimierungsmaßnahmen vorsehen.</i> Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine nicht nutzbares Dargebot, Grundwasserflurabstand < = 2 m Wasserfassung: erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0 mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 37,7 Mächtigkeit bindiger Deckschichten: < 5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschütztheit: gering	Nein

	Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt Einzugsgebiet LAWA-Route 9642000000000000 Brüeler Bach von Einlauf Tempziner See bis Auslauf Tempziner See Keine Oberflächengewässer anliegend Verlust von teilweise unversiegeltem Boden, Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet	
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 615,0 mm/a Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung, vorhandene Bebauung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 383 „Wald- und Seengebiet um Neukloster und Warin“ Landschaftsbildraum: (IV 3 - 24) Bewertung: sehr hoch Durch Lage und Art der vorhandenen Bebauung nur sehr geringe Veränderungen des Landschaftsbildes	Nein
Biologische Vielfalt	Biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: 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). 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. geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches an (Ortslage), westlich lokale Badestelle Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Wohnbebauung, Erholungsnutzung und sehr geringe Landwirtschaft), die als unerheblich einzustufen sind. Ja, vom Gebiet gehen Emissionen aus, die aber als unerheblich einzustufen sind. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	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.	Nein

1.5 **die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2. **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

2.1 **die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Der Eingriff ist auf Dauer angelegt, eine Umkehrbarkeit ist mit hohem Aufwand möglich, Auswirkungen auf die Schutzgüter (außer teilweiser Verlust der Bodenfunktion) sind nicht beachtlich.

2.2 **den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen der beabsichtigten Planaufstellung ist nicht gegeben.

2.3 **die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)**

Da sich die Nutzungsart nicht von den bereits angrenzend vorhandenen baulichen Strukturen unterscheidet, sind durch die Neuaufstellung des kleinräumigen Bebauungsplanes keinerlei zusätzliche Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausreichen.

Es besteht bei Erdarbeiten, oder sonstigen baulichen Tätigkeiten das theoretische Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten. Dies kann jedoch durch die artenschutzrechtliche Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen vermieden werden.

2.4 **den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Der Analyse des Umweltzustands und der Auswirkungen liegen insbesondere Daten aus dem Portal umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

2.5 **die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

2.6 **folgende Gebiete:**

2.6.1 **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im 1500 m Umkreis liegt kein Schutzgebiet.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Im 1500 m Umkreis liegt kein Schutzgebiet.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Im 1500 m Umkreis liegt kein Schutzgebiet.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

In 350 m Entfernung nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Seengebiet Warin - Neukloster [Ludwigslust-Parchim] LSG_002b hinter dem Bahnhof und der Bahntrasse Hamburg-Rostock.

Als nationales Schutzobjekt ist der Naturpark NP_7 Sternberger Seenland ortsübergreifend festgesetzt.

Eine Betroffenheit ist aufgrund der Lage und Entfernung zum LSG und beim Naturpark aufgrund der Art des Eingriffs (Wohnbebauung) bei angrenzend bestehender Bebauung der Ortslage sowie Bebauung an der Badestelle nicht einzustellen.

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.

50m Wirkradius:

- PCH00400, Biotopname: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Feldgehölze; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede - Bruchwald am Tempziner See nw Blankenberg

Aufgrund der Lage mit der im Norden vorhandenen Bebauung, dem Anschluss an die Badestelle / Spielplatz und begrenzt durch die vorhandene Gemeindestraße ist keine mittelbare Beeinträchtigung einzustellen.

200m Wirkradius:

- PCH00401 Biotopname: Röhrichtbestände und Riede- See; Phragmites-Röhricht
- PCH00391 Biotopname: Feuchtbrache am Tempziner See sw Blankenberg – Röhrichtbestände und Riede; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen
- PCH00391 Biotopname: Feuchtbrache am Tempziner See sw Blankenberg - Röhrichtbestände und Riede; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen

Eine Betroffenheit ist aufgrund der Lage und Entfernung zu den Biotopen und der Art des Eingriffs (Wohnbebauung) bei angrenzend bestehender Bebauung der Ortslage sowie Bebauung an der Badestelle nicht einzustellen.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Nicht betroffen.

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Nicht betroffen.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Nicht betroffen.

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch ein Bodendenkmal überlagert. Grundsätzlich ist bei den mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmalen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Aufgrund der Randlage und der grundsätzlichen Überbaubarkeit / Dokumentationspflicht ist keine erhebliche Beeinträchtigung einzustellen.

3.0 Zusammenfassung und Wertung der Erheblichkeit

	erheblich	möglicherweise erheblich	Nicht erheblich
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
<i>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt</i>	[]	[]	[x]
<i>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</i>	[]	[]	[x]
<i>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</i>	[]	[]	[x]
<i>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</i>	[]	[]	[x]
<i>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</i>	[]	[]	[x]
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			
<i>2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</i>	[]	[]	[x]
<i>2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</i>	[]	[]	[x]
<i>2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</i>	[]	[]	[x]
<i>2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</i>	[]	[]	[x]
<i>2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</i>	[]	[]	[x]
2.6 folgende Gebiete			

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

4.0 Ergebnis der Vorprüfung

Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
--	-----------------------------	--

Der Bebauungsplan bereitet kein Vorhaben vor oder begründet die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Planung wurde speziell im Hinblick auf den Eingriffsausgleich zu dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB geprüft. Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 0,3 ha. Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, ist aber bereits teilweise bebaut und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Blankenberg an. Das Plangebiet ist durch die benachbarten Nutzungen

- öffentliche Straße und Parkplatz im Norden, Wohnbebauung im Osten, öffentliche Badestelle mit Bebauung im Westen, Spielplatz im Süden

und die vormalige Nutzung im Plangebiet selbst

- Pferdehaltung mit Stall und Lager im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung

bereits deutlich von anthropogener Siedlungstätigkeit geprägt.

Die Zugehörigkeit des Planungsgebietes zum Siedlungsbereich der Ortslage Blankenberg wird auch durch die vorliegende Biotoptypenkartierung gestützt (siehe nachfolgende Abbildung).

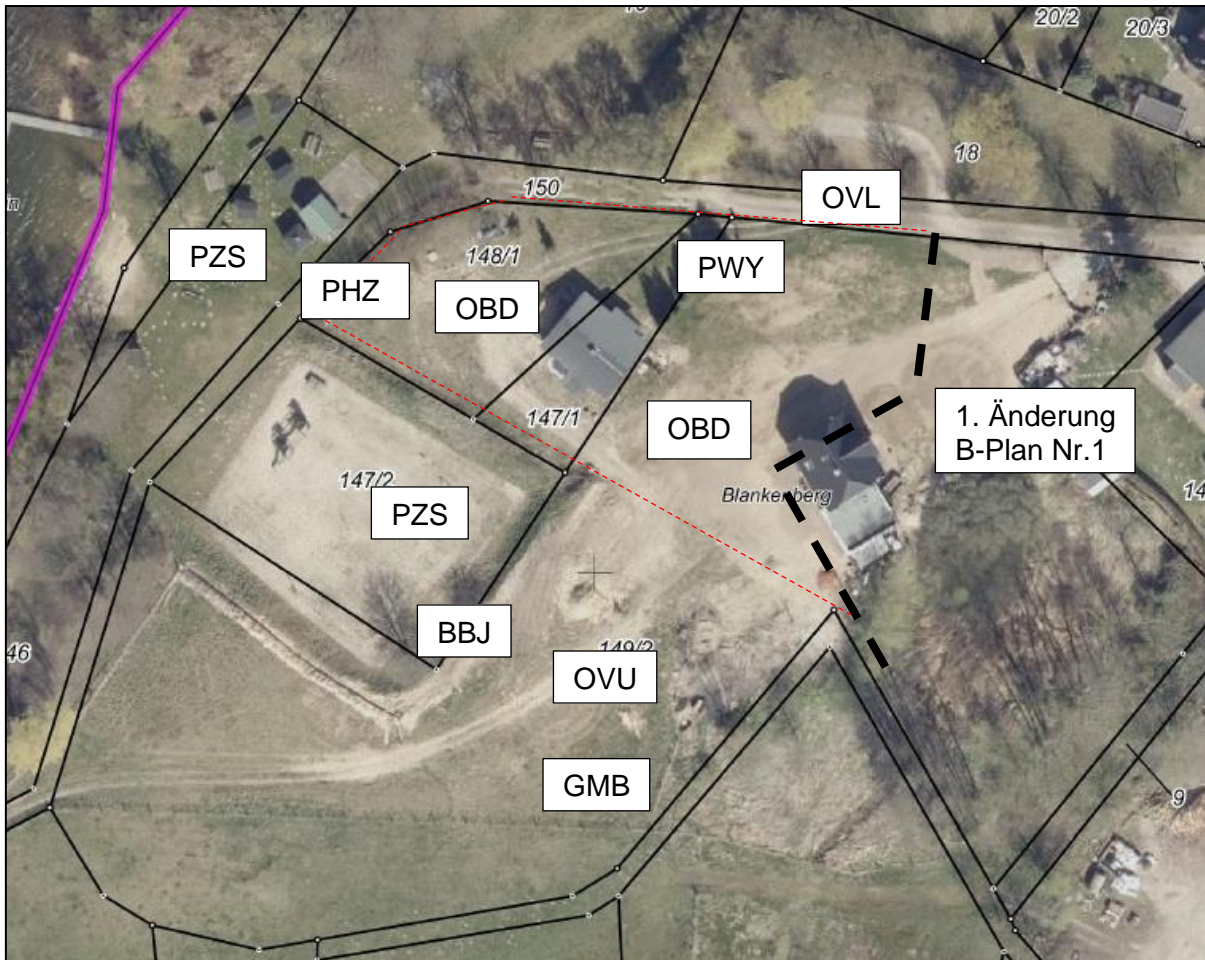


Abbildung: Biotoptypenkartierung (Kartengrundlage: GAIA MV, Luftbild)

Im Nordwesten grenzt eine Siedlungshecke aus einheimischen Gehölzen (PHZ) das Plangebiet zum Strandweg ab. Eine weitere Siedlungshecke (PWY) ist als ehemalige Grundstückseinfriedung aus immergrünen Gehölzen zwischen Gebäude und Strandweg angelegt. Die weitere Fläche mit dem Gebäude und westlich hiervon stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Rasenfläche dar, die noch deutliche Spuren der früheren Pferdehaltung (ehemaliger Pferdestall, Lagerflächen und Fahrspuren) aufzeigt und deshalb als Brache der Dorfgebiete (OBD) eingestuft wird. Die Fläche zwischen ehemaligem Pferdestall und benachbartem Wohngebäude ist durch die im Baugeschehen des B-Plan Nr.1 vorgenommene Überformung (Verdichtung/Vegetationsbeseitigung) aktuell als Brache der Dorfgebiete (OBD) einzustufen.

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

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotope sowie das Landschaftsbild vorbereitet. Unter Berücksichtigung der vormaligen Flächennutzung im Plangebiet sowie der bestehenden umliegenden Nutzungen (Straße, Wohnbebauung, Badestelle, Spielplatz) ist der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber schon wegen der geringen Flächeninanspruchnahme nicht als erheblich einzustufen.

Für die Flächenbilanz können folgende Zahlen eingestellt werden:

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.630	91,5
Bestandsversiegelung*	ca. 120	
Grünfläche	244	8,5
Geltungsbereich B-Plan	ca. 2.874	100

*bereits durch vorhandenes Gebäude versiegelte Fläche

Eingriff Boden:

Durch die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Gebäudes und die Ausweisung eines Wohnungsstandorts, der durch eine bestehende öffentliche Straße erschlossen ist und keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich macht, werden Versiegelungen vermieden bzw. gemindert. Der Anteil des Plangebietes, der mit baulichen Anlagen überbaut werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt, um den Anteil zusätzlicher Versiegelung weiter zu reduzieren. Das im B-Plan verankerte Verbot von Kies- und Schottergärten trägt zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Sicherung der Biodiversität bei. Hinweise zum Bodenschutz sind im Teil B-Text berücksichtigt.

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu minimieren, wird die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen über Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Eingriff Biotope:

Beim Schutzgut Biotope, außerhalb der versiegelten Bereiche, sind Biotope wie z. B. Siedlungshecken die erhalten bleiben oder Biotope wie Brachen der Dorfgebiete, die bereits anthropogen geprägt sind betroffen. Die künftige Nutzung als Wohnbaufläche stellt hier keinen signifikanten Eingriff in die biologische Vielfalt dar. Teile der Freifläche werden zudem explizit als Grünfläche geschützt und damit der Teil des Plangebietes im Gewässerschutzstreifen des Tempziner Sees von Bebauung freigehalten.

Eingriff Landschaftsbild:

Das Schutzgut Landschaftsbild muss nicht ausgeglichen werden, da eine Bebauung sowie Begrenzung / Einfriedung bereits vorhanden sind. Der B-Plan begründet die Zulässigkeit von Wohngebäuden und begrenzt deren Firsthöhe auf maximal 9,5 m und gewährleistet damit die Einpassung der künftigen Bebauung in die Umgebung, sodass hier keine zusätzliche Beeinträchtigung einzustellen ist.

Die geplante Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Pferdestalls zu Wohnzwecken entspricht dem Gebot zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen, indem bestehende bauliche Substanz genutzt und die Neuversiegelung von Fläche und Boden verringert wird. Der

Eingriff erfolgt in siedlungsgeprägte Biotoptypen, die eine vergleichsweise geringe Wertigkeit aufweisen, zugunsten der Vermeidung von Eingriffen in höherwertigere Offenlandbiotope. Durch die Festsetzung einer Grünfläche wird der Teil des Plangebietes im Gewässerschutzstreifen des Tempziner Sees von Bebauung freigehalten. Das Landschaftsbild wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Bezüglich des Eingriffs ist die Gemeinde der Überzeugung, *dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.*

Die Gemeinde hat sich bereits mit dem Artenschutz auseinandergesetzt. Sie hat Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte als Hinweise zugunsten des Artenschutzes (Bauzeitenregelung / Kontrollauflagen bei Arbeiten am Gebäude / Erdarbeiten / Außenbeleuchtung) im Bebauungsgebiet festgesetzt.

Im Städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden eine der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen ist:

Variante 1- Baumpflanzungen:

Fachgerechte Anpflanzung von 5 standortgerechten heimischen Laubbäumen mit 14-16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, Hochstamm innerhalb des Geltungsbereiches. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen am Wohngebäude umzusetzen. Für die Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten. Die Standsicherheit der Laubbäume ist durch das Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind zu mulchen (z.B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzung ist ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z.B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrosen ist der Stamm der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Alternativ können auch 10 Obstbäume mit 10-12 cm Stammumfang angepflanzt werden.

Variante 2 - Heckenpflanzung:

Fachgerechte Anpflanzung einer naturnahen freiwachsenden Hecke auf 200 m² Fläche. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen am Wohngebäude umzusetzen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5 m. Es sind mindestens fünf verschiedenen Straucharten mit der Pflanzqualität 60/100, 3-triebzig, im Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

Variante 3 - Kombination aus Hecken- und Baumpflanzungen:

Eine Heckenpflanzung wird mit Baumpflanzungen kombiniert. Hierbei wird die Pflanzung einer 100 m² großen Hecke und die Ergänzung mit zwei Einzelbäumen als Überhälter in der Hecke vorgesehen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen am Wohngebäude umzusetzen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5 m. Es sind mindestens fünf verschiedenen Straucharten mit der Pflanzqualität 60/100, 3-triebzig, im Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten. Es sind zwei standortgerechten heimischen Laubbäumen mit 14-16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, Hochstamm innerhalb der Hecke zu pflanzen. Für die Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten. Die Standsicherheit der Laubbäume ist durch das Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind zu mulchen (z.B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzung ist ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z.B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrosen ist der Stamm der Neuanpflanzungen mit einem

Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. Alternativ zu 2 Laubbäumen können auch 4 Obstbäume mit 10-12 cm Stammumfang angepflanzt werden.

Geeignete Baum- und Straucharten können dem Heft Pulsatilla (Heft 8/2005, NABU) Seite 10 bis 12 (Kategorie 1a) entnommen werden:

https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/botanik/pulsatilla/pulsatilla_8.pdf

Pflanzliste: Einheimische Gehölze in Mecklenburg-Vorpommern – Kategorie 1a¹

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Gewöhnliche Birke, Hänge-B. (*Betula pendula*)
Moor-Birke (*Betula pubescens*)
Hainbuche, Weißbuche (*Carpinus betulus*)
Gewöhnliche Buche, Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wild-Apfel, Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*)
Zitter-Pappel, Espe, Aspe (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche, Süß-Kirsche (*Prunus avium*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)
Eberesche, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Sträucher:

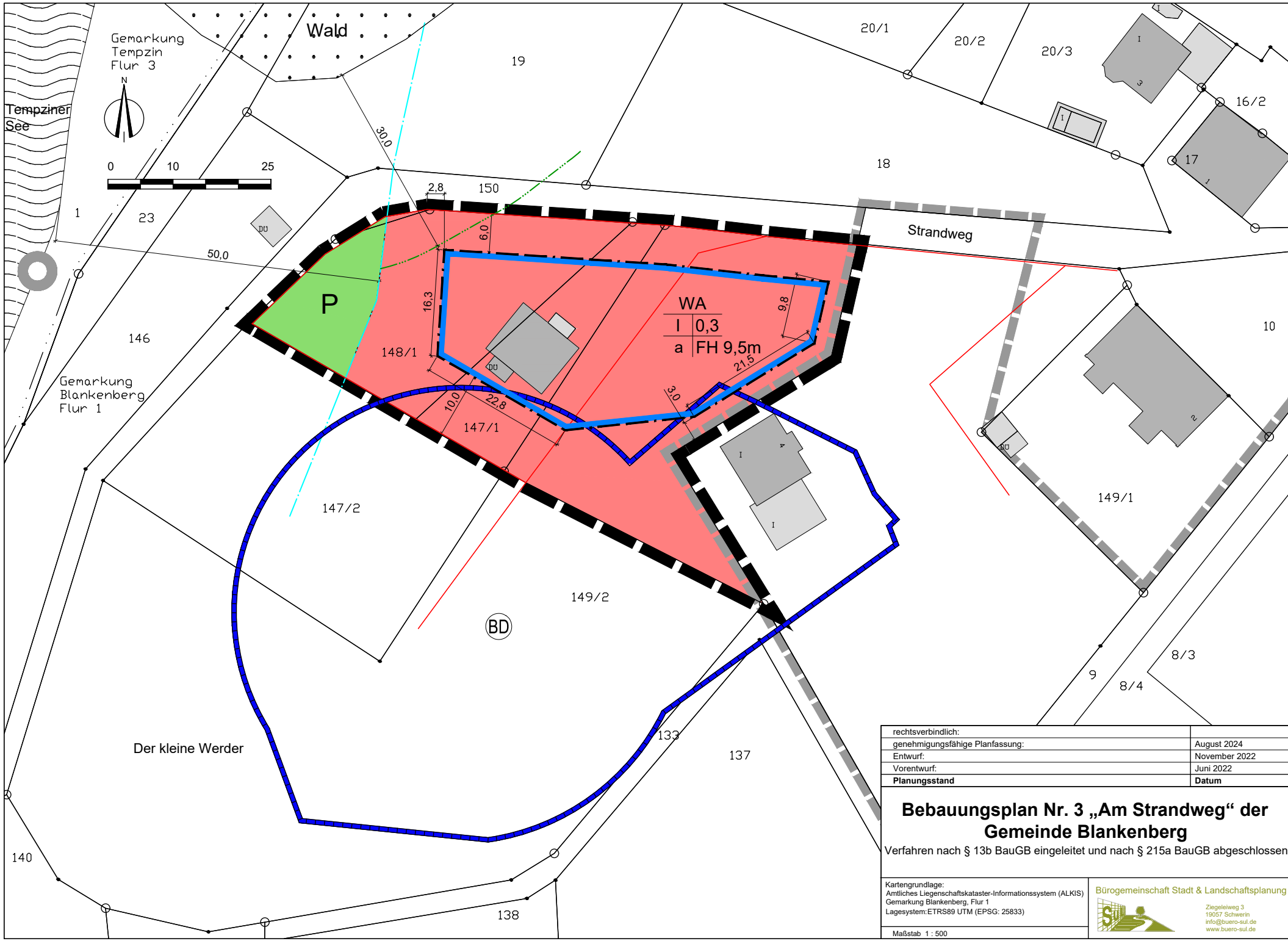
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Großkelchiger Weißdorn (*Crataegus rhipidophylla*)
Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Europäisches Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Gewöhnlicher Wacholder (*Juniperus communis*)
Schwarzdorn, Schlehe (*Prunus spinosa*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Graugrüne Rose (*Rosa dumalis*)
Säulengriffliche Weinrose (*Rosa columnifera*)
Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)
Falsche Filzrose (*Rosa pseudoscabruscula*)

¹ „Standortgerechte einheimische Gehölze in MV“ CHRISTIAN BERG, Graz in Pulsatilla, Heft 8, 2005, Seite 5-22

Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Sherards Rose (*Rosa sherardii*)
Falsche Hundsrose (*Rosa subcanina*)
Falsche Heckenrose (*Rosa subcollina*)
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Drüsige Brombeere (*Rubus pedemontanus*)
Faltblättrige Brombeere (*Rubus plicatus*)
Raspel-Brombeere (*Rubus radula*)
Sprengels Brombeere (*Rubus sprengelii*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Grau-Weide, Asch-Weide (*Salix cinerea*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Kriech-Weide (*Salix repens*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die Planung entspricht somit aufgrund der begrenzten/geringen Größe des Eingriffs, des Gebotes der Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und der von der Gemeinde bereits beschlossenen Maßnahmen zum Artenschutz *sowie der Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden* dem Gebot zur gerechten Abwägung.

Die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.



WA
I 0,3
a FH 9,5m

rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	August 2024
Entwurf:	November 2022
Vorentwurf:	Juni 2022
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“ der Gemeinde Blankenberg
 Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet und nach § 215a BauGB abgeschlossen

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

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

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

Maßstab 1 : 500