

Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 3 „Gemeindezentrum Blankenhagen“ der Gemeinde Blankenhagen

Landkreis Rostock

östlich des Schulweges, nördlich der Dorfkirche und südlich der ehemaligen Windmühle


Kröger
Bürgermeister

Inhalt

1	ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	4

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde plant auf einer gemeindeeigenen Fläche östlich des Schulweges, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule Blankenhagen und zur Kindertagesstätte, ein Dorfgemeinschaftshaus als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte, als Stätte für die Betreuung von Senioren und als Treffpunkt für Jugendliche und Vereine. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und steht derzeit für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Für die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Daher ist für das Gebiet östlich des Schulweges der Bebauungsplan Nr. 3 auf einer Fläche von ca. 1,2 ha aufgestellt worden. Festgesetzt wurde in der Hauptsache eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung, parallel mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Blankenhagen aufgestellt worden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden bisher unversiegelte **Bodenflächen** dauerhaft versiegelt. In den weiteren Bereichen ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen. Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen ist durch eine Begrenzung der GRZ unterhalb von 0,5 und eine flächensparende Erschließung möglich. Ein Ausgleich ist durch die ausgewiesenen Maßnahmefläche und der damit verbundenen Reduzierung der Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung möglich.

Die Grundwasserflurabstände betragen mehr als 10 m. Damit ist das **Grundwasser** gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Mit der Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Unter Beachtung der großen verbleibenden Flächen auch innerhalb des Plangeltungsbereiches sind diese Auswirkungen als mittel einzuschätzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Der Blankenhäger Wallbach verläuft in ca. 50 m Entfernung. Indirekt kommt es zu Auswirkungen durch den Oberflächenabfluss in das Gewässer. Durch Maßnahmen der Rückhaltung lassen sich die Wirkungen auf das Gewässer minimieren.

Mit Versiegelung von Flächen sind folgende Auswirkungen auf das **Kleinklima** verbunden:

- Stärkere Erwärmung, Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur,
- Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung,
- Behinderung des horizontalen Luftaustausches,
- Erhöhung der Schadstoffemissionen und verzögerter Abzug von baubedingten Staub- und Abgasemissionen.

Die negativen Wirkungen sind aufgrund der eher geringen Flächengröße und der angrenzenden entlastenden Flächen als mittel einzuordnen. Durch die Bebauung mit dem Dorfgemeinschaftshaus und den weiteren Nutzungen ergeben sich maximal durch die Heizungsanlage geringfügige Schadstoffemissionen.

Durch Bebauung und Umnutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf gehen vorrangig intensiv genutzte, anthropogen genutzte **Lebensräume** wie Ackerfläche und Grünanlagen dauerhaft verloren. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ findet im Wesentlichen auf der vorhandenen Spielplatzfläche statt. Für die Maßnahmefläche gilt das ebenfalls.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann insgesamt von einer mittleren Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entstehen mit Umsetzung der Bebauung **Eingriffe in Natur und Landschaft** nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz durch die Bebauung, Versiegelung und Umnutzung von Flächen. Die wesentlichen Eingriffe finden auf den intensiv genutzten Ackerflächen statt. Wertvollere Biotopstrukturen sind nur kleinflächig betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches. Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Hinweise auf das Auftreten gefährdeter Tierarten liegen nicht vor und sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich befindet sich am Rand der Ortslage und ein einem durch menschliche Nutzung über längere Zeiträume geprägten Bereich. Abiotische Sonderfunktionen sind nicht betroffen.

Der Ausgleich für Eingriffe durch Versiegelung und Umnutzung von Flächen erfolgt durch Schaffung einer Wiesenfläche mit Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie durch Abbuchung von Flächenäquivalenten von einem anerkannten Ökokonto.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in oder in der Nähe von **Europäischen oder nationalen Schutzgebieten**. **Geschützte Biotope** sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche reduziert sich der offene **Landschaftsraum** und die bauliche Prägung wird erhöht. Die Ausweisungen der Grün- und Maßnahmenflächen erhöhen den Strukturreichtum im Landschaftsraum und haben von daher keine negativen Wirkungen.

Das Plangebiet umfasst zum Teil Flächen, für die das Vorhandensein von **Bodendenkmalen** anzunehmen ist. Bei der Begehung sowie der Auswertung verfügbare Luftbilder konnten keine konkreteren Hinweise gefunden werden.

Von dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus sind keine erheblichen **Lärmemissionen** zu erwarten. Es kann maximal gelegentlich zu Geräuschemissionen im Rahmen von Veranstaltungen kommen. Eine Zunahme des Verkehrs ist im Tagesverlauf potentiell möglich, wird sich aber aufgrund der zentralen Lage in sehr engen Grenzen bewegen. Eine Belastung in den Wohngebieten ist von daher nicht zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt es bei der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in wesentlichen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Nutzung der Grünanlagen. Im nördlichen Bereich bleibt auch der Lagerplatz mit potenziellen Gefährdungen.

Die **Überwachung** und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zumeist geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Für das Grundwasser sind die Beeinträchtigungen aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate als hoch einzuschätzen. Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserversickerung können diese Beeinträchtigungen erheblich reduziert werden.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange der Denkmalpflege

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden sind. Die Hinweise zu vermuteten Bodendenkmalen wurde in die Begründung aufgenommen. Außerdem wird im Bebauungsplan auf mögliche archäologische Funde hingewiesen. Weitere Nachforschungspflichten bestehen seitens der Gemeinde nicht. Soweit bei nachfolgenden Baumaßnahmen Bodendenkmale angetroffen werden, greifen die Vorschriften des § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Danach besteht eine Anzeigepflicht bei Fund von Denkmälern gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde.

Belange der Landwirtschaft

Von Seiten des StALU Mittleres Mecklenburg ist darauf hingewiesen worden, dass der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken ist.

Durch den Bebauungsplan wird eine Landwirtschaftsfläche von ca. 1 ha in Anspruch genommen. Der Standort der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Nähe zu benachbarten Schule und zur Kindertagesstätte gewählt worden. Im näheren Umfeld dieser bestehenden Einrichtungen sind keine Flächen verfügbar, die anderweitig genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ist daher unumgänglich.

Die an gleicher Stelle ursprünglich für sportliche Anlagen vorgesehene Landwirtschaftsfläche ist im Rahmen der parallel durchgeführten FNP-Änderung nunmehr wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt worden. In der Gesamtbilanz verringert sich die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen in diesem Bereich um ca. 0,4 ha.

Belange berichtspflichtiger Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie(WRRL)

Das StALU Mittleres Mecklenburg hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 den berichtspflichtigen Blankenhäger Wallbach, ein Gewässer 2. Ordnung betreffen. Die Betroffenheit ergibt sich aus den Grundstücken, die zum Teil direkt am Gewässer liegen und zum anderen über die Nutzungsänderungen, die zu einem erhöhten Anfall von Regenwasser und Schmutzwasser führen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 werden die unmittelbaren Uferbereiche des Blankenhäger Wallbachs nicht in Anspruch genommen. Der Uferbereich des Blankenhäger Wallbachs ist von der Planung insoweit nicht unmittelbar betroffen. Eine Verschlechterung der Wasserqualität des Blankenhäger Wallbachs ist durch die Planung nicht zu erwarten. Zunächst wird eine Fläche von ca. 10.000 m² der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und damit auch der Nährstoffeintrag entsprechend verringert. Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und den übrigen Freiflächen kann als gering verschmutzt angesehen werden. Die überwiegende Nutzung der Freiflächen besteht aus Fuß- und Radwegen bzw. unbefestigten Flächen oder gering frequentierten Stellflächen.

Durch die Gemeinbedarfsfläche wird sich der Schmutzwasseranfall nicht wesentlich erhöhen da die zukünftigen Nutzer bereits beim Schmutzwasseranfall im Gemeindegebiet berücksichtigt sind.

naturschutzrechtliche Belange

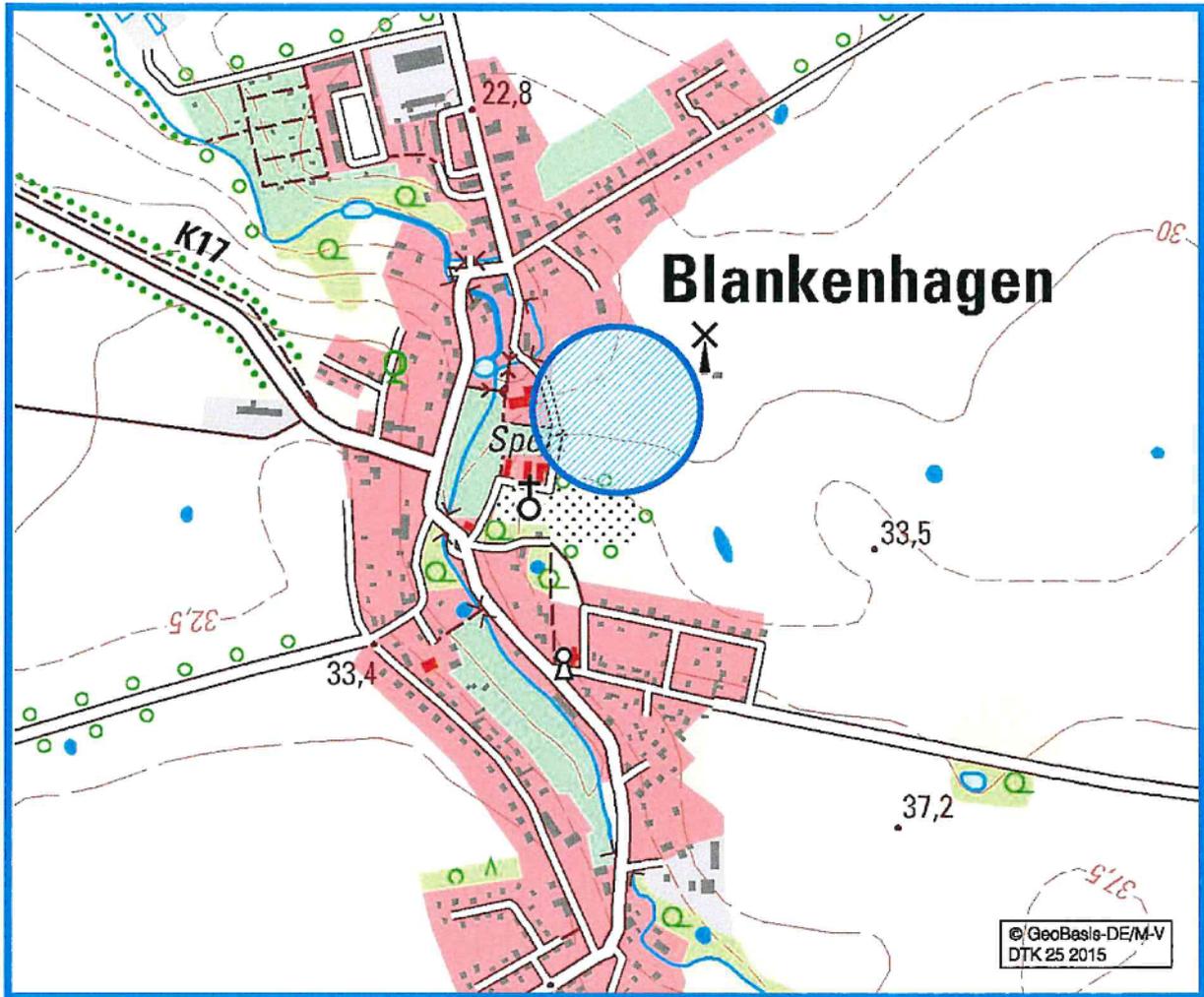
Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gegeben. So sollte bei der Bilanzierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Wertstufe 1,0 statt 0,0 und das Kompensationserfordernis 1,0 statt 0,3 betragen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend der Hinweise der Naturschutzbehörde korrigiert worden. Der Kompensationsflächenbedarf würde sich dadurch geringfügig um 36 m² erhöhen. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass es sich bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um den vorhandenen Wirtschaftsweg zur Mühle handelt.

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geht über den bestehenden Weg hinaus. Ein Ausbau des Weges ist weder vorgesehen noch erforderlich, weil er lediglich der Zuwegung zu dem vorhandenen Einzelgrundstück dient. Insofern wird von einer Erhöhung des Kompensationsflächenbedarfs abgesehen.

Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock verweist auf das Ziel 4.1(3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, wonach der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist. Die raumordnerischen Bedenken im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen werden jedoch aufgrund der funktionalen Zusammenhänge zwischen Dorfgemeinschaftshaus, Schule und Kita zurückgestellt. Damit stehen landesplanerische Belange der Bebauungsplansatzung nicht entgegen. Andere geeignete Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, stehen im Umfeld der vorhandenen Schule bzw. der Kita nicht zur Verfügung. Da das Dorfgemeinschaftshaus u.a. auch Treffpunkt für Jugendliche sein soll, ist der funktionale Bezug zur benachbarten Schule unerlässlich. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist daher nicht zu umgehen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird zum Teil dadurch kompensiert, dass im Rahmen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Blankenhagen Sportflächen im Außenbereich wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.



Übersichtsplan

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 3
„Gemeindezentrum Blankenhagen“
der Gemeinde Blankenhagen
Landkreis Rostock

östlich des Schulweges, nördlich der Dorfkirche und südlich der ehemaligen Windmühle

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2017

.....
Kröger
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.2	Planunterlage	5
2.3	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
	2.3.1 Ziele der Raumordnung	5
	2.3.2 Flächennutzungsplan	6
3	ANGABEN ZUM BESTAND	7
3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
3.2	Nutzung und Bebauung	7
3.3	Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur	8
3.4	Eigentumsverhältnisse	8
4	PLANUNGSINHALTE	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
	4.1.1 Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	8
	4.1.2 Nebenanlagen	8
	4.1.3 Stellplätze und Garagen	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	9
4.3	Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen	10
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
4.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
4.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
4.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.8	Flächen mit Fahrrechten	11
4.9	Leitungsrechte	11
5	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
5.1	Wasserversorgung	11
5.2	Löschwasser/ Brandschutz	11
5.3	Abwasserableitung	11
5.4	Elektroenergieversorgung	12
5.5	Erdgasversorgung	12
5.6	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	12
6	UMWELTBERICHT	12
6.1	Einleitung des Umweltberichts	12
	6.1.1 Gesetzliche Vorgaben und planerische Rahmenbedingungen	12
	6.1.2 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	13
	6.1.3 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	13
	6.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang	13
	6.1.5 Methodisches Vorgehen	14
6.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	15
	6.2.1 Schutzgut Boden	15
	6.2.2 Schutzgut Wasser	15
	6.2.3 Schutzgut Klima	16
	6.2.4 Schutzgut Luft	16
	6.2.5 Schutzgut Flora / Fauna	17
	6.2.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	18
	6.2.7 Schutzgebiete	22
	6.2.8 Schutzgut Landschaftsbild	22
	6.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
	6.2.10 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	22
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	23

6.4	Monitoring	23
6.5	Zusammenfassung	23
7	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	24
8	FLÄCHENBILANZ	28
9	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	28
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	28
9.2	Verträge	28
9.3	Kosten und Finanzierung	28
10	HINWEISE ZUR PLANDURCHFÜHRUNG	28
11	ANLAGE: BESTAND DER BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET	30

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Gemeinde plant auf einer gemeindeeigenen Fläche östlich des Schulweges, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule Blankenhagen und zur Kindertagesstätte, ein Dorfgemeinschaftshaus als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte, als Stätte für die Betreuung von Senioren und als Treffpunkt für Jugendliche und Vereine. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und steht derzeit für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Für die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Daher soll für das Gebiet östlich des Schulweges der Bebauungsplan Nr. 3 auf einer Fläche von ca. 1,2 ha aufgestellt werden. Festgesetzt werden soll in der Hauptsache eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung, parallel mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Blankenhagen aufgestellt werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich im zentralen Bereich von Blankenhagen, östlich des Schulweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die hinteren Grundstücksflächen der Bebauung an der Wulfshäger Straße.
Im Osten: durch eine gedachte Linie in einem Abstand von ca. 50 m zum Schulweg
Im Süden: durch den Friedhof
Im Westen: durch den Schulweg

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 115, 116/2, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10 und 116/11 der Flur 1 Blankenhagen.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2016 beschlossen, für den Bereich östlich des Schulgeländes und östlich des Geländes der Kindertagesstätte am Schulweg, den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 22.03.2016 bis zum 22.04.2016 zur Einsichtnahme im Amt Rostocker Heide bereit. In dieser Zeit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 22.03.2016 durch Aushang sowie am 07.03.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 05.04.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.

Unter Berücksichtigung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet worden. Der Begründung wurde ein Umweltbericht beigelegt.

Am 06.06.2016 ist der Entwurf des Bebauungsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung werden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis zum 11.08.2016 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 23.06.2016 bis zum 11.07.2016 durch Aushang sowie vom 23.06.2016 bis zum 12.08.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.07.2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 18.09.2016 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2 Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist der Lage- und Höhenplan mit Flurstückstücksgrenzen vom 26.10.2015, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, ÖbVI, Talliner Str. 1, 18107 Rostock.

Bezugssystem Lage: ETRS 89UTM33

Bezugssystem Höhe: DHHN92 (NHN)

2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.3.1 Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Die Gemeinde Blankenhagen liegt außerhalb des Stadt-Umland-Raums Rostock und gehört damit zum ländlichen Raum.

„In den Ländlichen Räumen kommt es darauf an, deren spezifische Potenziale gezielt so in Wert zu setzen, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.“

(G 3.1.1(1))

Die ländlichen Räume werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in „Ländliche Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis“ und „Strukturschwache ländliche Räume“ differenziert.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)

Die Gemeinde Blankenhagen gehört nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock zum strukturschwachen ländlichen Raum.

Der ländliche Raum soll als Lebens- und Wirtschaftsraum mit seiner spezifischen Charakteristik weiterentwickelt werden. Die sich ergebenden Chancen und Risiken sollen möglichst frühzeitig erkannt und bei der Ableitung von Leitbildern und Handlungserfordernissen einbezogen werden.

(G 3.1.1 (1))

Bei Anwendung von Förderinstrumenten zur Entwicklung und Stabilisierung des ländlichen Raumes sollen gezielt räumliche und inhaltliche Schwerpunktsetzungen erfolgen. Grundlage dafür bilden teilräumliche und/oder teilfachliche Konzepte, die unter zu verstärkender Mitwirkung der Gemeinden erarbeitet werden sollen.

(G 3.1.1 (3))

Zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltungskräfte im ländlichen Raum sollen weiterhin freiwillige Kooperationen, Gemeindefusionen und räumlich funktionale Zusammenschlüsse von Verwaltungsämtern und amtsfreien Gemeinden angestrebt werden.

(G3.1.1(4))

Die Gemeinde liegt weiterhin in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden (G 3.1.4(1)).

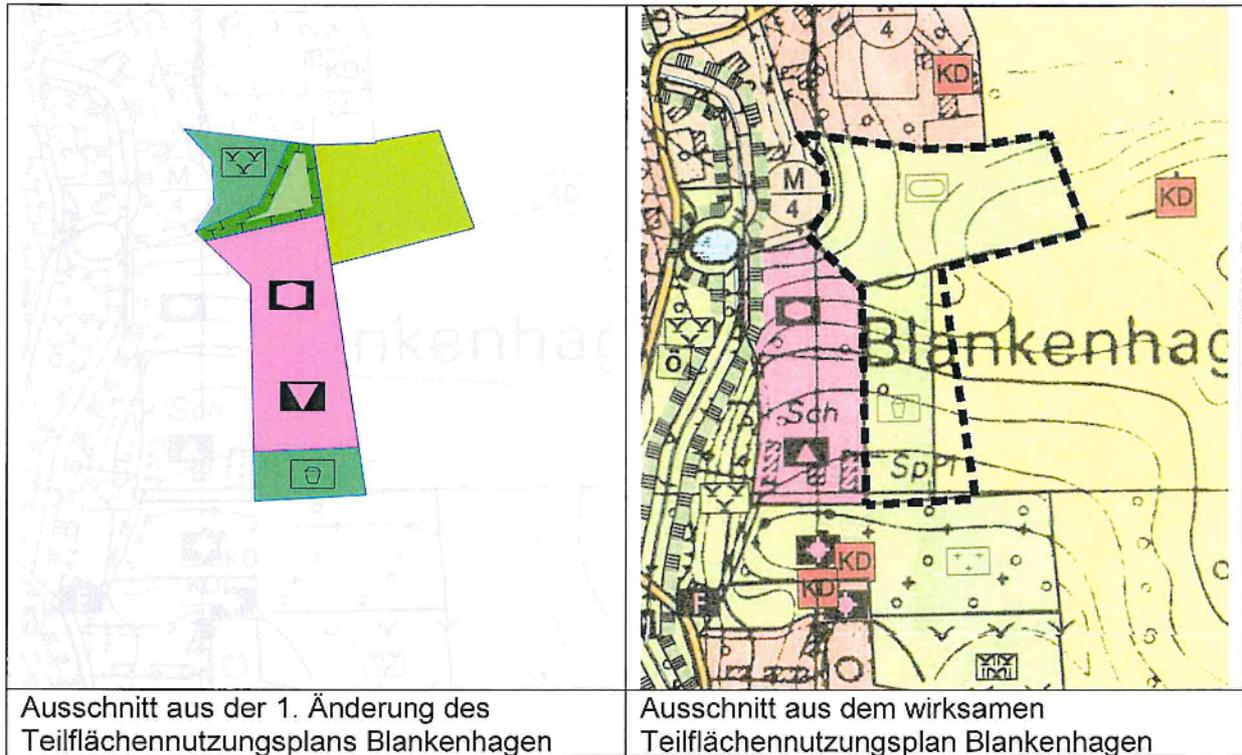
Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens „Blankenhagen-Mandelshagen“ werden die Belange der Landwirtschaft durch die vorgesehene Flächenaufteilung für das Gemeindezentrum berücksichtigt.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan für die Ortslage Blankenhagen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 Grünflächen „Spielplatz“ und „Sportplatz“ sowie eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 3 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grunde wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 der Flächennutzungsplan geändert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke, eine Grünfläche „Spielplatz“, eine naturbelassene Grünfläche, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die geplanten Darstellungsinhalte sind in der folgenden Abbildung dargestellt.



3 ANGABEN ZUM BESTAND

3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Schulweg. Westlich des Schulweges befinden sich sowohl die Grundschule Blankenhagen als auch die Kindertagesstätte. Südlich grenzt die Dorfkirche mit dem Friedhof an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich Landwirtschaftsfläche und im Norden liegen die hinteren Grundstücksflächen der Bebauung an der Wulfs-häger Straße.

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz. Die Erlaubnis stellt jedoch lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtstitel dar. Insofern steht die Erlaubnis dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um lehmigen Sandboden aus dem Pleistozän mit einer Bodenzahl von 45 und einer Ackerzahl von 44 sowie einer Zustandsstufe 3. Die durchschnittliche Ackerzahl in M-V beträgt 38, so dass es sich um leicht über dem Durchschnitt liegenden Boden handelt.

3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst sind derzeit, außer dem Kinderspielplatz, keine infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Flur 1 Gemarkung Blankenhagen umfasst Flurstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde Blankenhagen befinden. Die im Geltungsbereich gelegenen Teile des Flurstücks 116/10 (private Verkehrsfläche Wirtschaftsweg) sowie Teile des Flurstück 116/11 befinden sich im Privateigentum. Während das erstgenannte Flurstück im Privateigentum verbleibt, ist für Teilflächen des letztgenannten Flurstücks eine Tauschvereinbarung zwischen dem Privateigentümer und der Gemeinde Blankenhagen im Rahmen des BOV „Blankenhagen-Mandelshagen“ umgesetzt worden. Damit verfügt die Gemeinde über alle zur Planverwirklichung erforderlichen Flurstücke.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan ist für die geplante Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt worden. In den typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO sind zum Teil zwar auch Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig, eine diesbezügliche Festsetzung scheidet jedoch aus, da im Plangebiet ausschließlich Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet werden sollen.

Gemeinbedarfseinrichtungen gehören zu den Infrastruktureinrichtungen, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind. Gemeinbedarfseinrichtungen kommen der Allgemeinheit zugute und werden nicht kommerziell betrieben. Dabei dient eine Anlage immer dann der Allgemeinheit, wenn sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Diese Voraussetzungen können bei dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus unterstellt werden. Geplant ist eine Veranstaltungs- und Begegnungsstätte sowie eine Stätte für die Betreuung von Senioren und als Treffpunkt für Jugendliche und Vereine. Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten ist jedoch entbehrlich, weil die zukünftige Nutzung allein aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung hinreichend genau definiert ist.

Der Standort des Dorfgemeinschaftshauses wurde auch aufgrund der Nähe zur benachbarten Grundschule und zur Kindertagesstätte gewählt.

4.1.2 Nebenanlagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke sollen, in entsprechender Anwendung des § 14 Abs. 1 BauNVO, auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfseinrichtungen dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

4.1.3 Stellplätze und Garagen

Nach § 49 Abs. 1 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Notwendige Stellplätze sind diejenigen, die durch Satzung der Gemeinde als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V vorgeschrieben sind. Da die Gemeinde bisher keine entsprechende Satzung erlassen hat, ist der Stellplatzbedarf individuell, vorhabenbezogen zu ermitteln. Hierbei wird eine Richtgröße von mindestens 1 Stellplatz je 30 bis 40 m² Nutzfläche empfohlen.

Die Stellplätze sollten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden, da das entsprechende Flächenangebot hierfür ausreichend ist.

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

Grundsätzlich ist die Festsetzung des Nutzungsmaßes für Gemeinbedarfseinrichtungen nicht erforderlich. Um eine Beurteilung im Rahmen des § 30 BauGB jedoch nicht zu erschweren und um das beabsichtigte Nutzungsmaß gegenüber der Öffentlichkeit transparent zu gestalten, ist sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Zulässigkeit der Festsetzung des Nutzungsmaßes für Gemeinbedarfsflächen ergibt sich aus § 16 Abs. 2 BauNVO. Darin wird die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht auf Baugebiete beschränkt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO).

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt worden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass diese unmittelbar gilt.

Bei einer Grundstücksfläche von 8.150 m² und einer GRZ von 0,5 darf eine Fläche von 4.075 m² von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Unter Einrechnung der 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch die o.a. Anlagen ist die maximale Überbauung auf eine Fläche von 6.112 m² begrenzt. Die übrigen Flächen sind nach § 8 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Oberkante festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen lassen sich die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hinreichend genau beurteilen. Mit einer festgesetzten Oberkante von 8,50 m wird der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung entsprochen, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Fahrbahnachse der Schulstraße. Dadurch wird eine Höhenstaffelung der geplanten Baukörper erreicht.

4.3 Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 3 BauNVO. Das bedeutet, dass u.a. die Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO über die Zulassungsfähigkeit von untergeordneten Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht anzuwenden sind. Das bedeutet, dass bei Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden müssten. Auch aus diesem Grunde ist von der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen worden. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan für die genaue Lage des oder der zukünftigen Baukörper noch keine Vorgaben machen soll. Solange eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich nicht erfolgt ist, gilt der gesamte im Bauland liegende Teil der Baugrundstücke im Rahmen von § 17 BauNVO und den Vorschriften über Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V als überbaubar. Zu berücksichtigen sind weiterhin die nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen, die sich ebenfalls einer Bebauung entziehen.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um ein Teilstück der privaten Zuwegung zum Grundstück der ehemaligen Sternwarte, östlich des Plangebietes. Der Weg ist bereits vorhanden, ein weiterer Ausbau ist im Zuge der Planverwirklichung derzeit nicht vorgesehen.

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

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt worden.

Der Kinderspielplatz ist bereits vorhanden und soll auch weiterhin genutzt werden. In östlicher Richtung lässt die festgesetzte Grünfläche eine Erweiterung um ca. 400 m² zu.

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

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Fläche dient dem Ausgleich von Eingriffsfolgen durch die zukünftige Bebauung der Gemeinbedarfsfläche. Dazu soll auf der Fläche eine naturnahe Grünfläche entstehen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 im Bebauungsplan wird für die Maßnahmensfläche folgende städtebauliche Zielstellung verfolgt:

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf 20 % der Gesamtfläche Gruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz mit einer Mindestqualität H 60-100 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen, vorrangig einem Wildschutzzaun, gegen Wildverbiss zu schützen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen und mindestens alle zwei Jahre zu mähen. Die Mahd darf frühestens nach dem 1. Juli eines Jahres erfolgen. Maximal zulässig sind zwei Mähgänge pro Jahr. Damit wird eine Verbuschung der Flächen vermieden und durch die extensive Mahd die Entwicklung einer naturnahen Wiesenfläche gesichert.

Für die Maßnahmefläche wird eine Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt, um eine gesicherte Entwicklung zu ermöglichen.

Im Bereich der Leitungstrasse der Trinkwasserleitung DN 150 AZ dürfen keine Gehölze gepflanzt werden.

Die verfügbaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu klein, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen. Das Defizit in Höhe von 5.959 m² Flächenäquivalent wird durch Abbuchung vom Ökokonto Freesendorf DBR 006 ausgeglichen.

4.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

4.8 Flächen mit Fahrrechten

Im Bebauungsplan sind auf dem gemeindlichen Flurstück 116/11 parallel zur Verkehrsfläche „Wirtschaftsweg“ Flächen festgesetzt worden, die mit Fahrrechten zu belasten sind. Hierdurch wird dem Eigentümer der angrenzenden Landwirtschaftsfläche über die Gemeinbedarfsfläche hinweg, weiterhin die Zugänglichkeit der Landwirtschaftsflächen ermöglicht, nachdem für die Gemeinbedarfsfläche ein eigenes Grundstück gebildet wurde. Die Ausübung der Fahrrechte bedarf der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB im Grundbuch.

4.9 Leitungsrechte

Das Flurstück 116/11 wird von einer öffentlichen Trinkwasserleitung DN 150 AZ gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung einschließlich des Zubehörs zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren.

Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde Blankenhagen. Die wasserwirtschaftlichen Anlagen befinden sich im Eigentum des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes und werden durch die Eurawasser Nord GmbH bewirtschaftet. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinbedarfsfläche kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 65 PE-HD bzw. DN 150 AZ im Schulweg abgesichert werden.

5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Das Löschwasser kann aus den vorhandenen Hydranten entnommen werden. Ergänzend dazu steht der nordwestlich gelegene Dorfteich als Löschwasserreserve zur Verfügung.

5.3 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Schmutzwassernetz der Gemeinde Blankenhagen eingeleitet.

Das von der Gemeinbedarfsfläche anfallende Schmutzwasser ist der Schmutzwasserdruckrohrleitung im Schulweg in Höhe Haus Nr. 2 oder 3 zuzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß § 2 Pkt. 8 der Abwassersatzung als Druckentwässerung auszuführen.

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

5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der Gemeinde Blankenhagen. Konzessionsträger ist die E.ON edis AG.

5.5 Erdgasversorgung

Eine Erdgasversorgung ist über das vorhandene Gasnetz möglich. Konzessionsträger ist die HanseWerk AG. Für die Gemeinbedarfsfläche kann die Gasversorgung über die im Schulweg verlegten Niederdruckgasleitungen auf Höhe Kindertagesstätte bzw. Schule sichergestellt werden.

Anlagen der Telekommunikation

Östlich des Schulweges ist eine Telekommunikationsleitung als Freileitung vorhanden. Die Telekommunikationsleitung setzt sich in Richtung ehemalige Mühle als Erdkabel fort. Die Freileitung verläuft weiter in Richtung Kindergarten. Soweit erforderlich, ist die Gemeinbedarfsfläche telekommunikationsseitig neu zu erschließen.

5.6 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Blankenhagen ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock. Danach besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche grenzt unmittelbar an die Schulstraße, so dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gesichert werden kann.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung des Umweltberichts

Auf einer gemeindeeigenen Fläche am Ostrand der Ortslage Blankenhagen soll ein Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden. Dazu wird für eine Fläche von ca. 1,2 ha östlich des Schulweges der Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in Hinblick auf ihre Erheblichkeit eingeschätzt.

6.1.1 Gesetzliche Vorgaben und planerische Rahmenbedingungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
Das BNatSchG nennt in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. in § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Dieses schreibt in § 1 die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens fest. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG regelt im Zusammenhang mit den Durchführungsverordnungen den Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile vor schädlichen Einwirkungen.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die erste Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Mittleres Mecklenburg/ Rostock enthält für den Gewässerlauf der Bäk die Darstellung „Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte“.

Für die Änderungsbereiche sind keine weiteren Darstellungen vorhanden.

6.1.2 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Östlich des Schulweges weist der B-Plan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von 7.112 m² aus. Hier sind ‚Kulturellen Zwecken‘ sowie ‚Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen‘ zulässig. Damit soll die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses ermöglicht werden. Für die Baufläche wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Oberkante für bauliche Anlagen von 8,50 m festgesetzt.

Südlich grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ an. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche kennzeichnet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Private Verkehrsfläche‘ die Zufahrt zur Windmühle. Den Abschluss des Bebauungsplangebietes nach Norden bildet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier sollen Maßnahmen zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden.

6.1.3 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird auf ca. 7.112 m² bisher unversiegelter Bodenfläche eine Bebauung vorbereitet. Auf den Grün- und Maßnahmenflächen finden keine wesentlichen Versiegelungen statt.

6.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Untersuchungsraum herangezogen. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem folgenden Untersuchungsrahmen:

Schutzgut Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer im Gebiet und in der Nähe
Auswirkungen auf das Grundwasser

Schutzgut Klima

Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs im Hinblick auf der Grundlage einer groben Biotoptypenbenennung;

Schutzgut Landschaftsbild

Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft, Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmalen

Schutzgut Mensch

Lärmauswirkung auf die Bebauung in der Umgebung

6.1.5 Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bauleitplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Flächennutzungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung	Geringe Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung. Weitere Informationen sind in der Anlage „Bewertungsmethodik zur Umweltprüfung“ enthalten.

6.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

6.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Das Untersuchungsgebiet wird von Sanden der Hochflächen über Geschiebemergel der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Eiszeit geprägt. Die MMK weist als Standorteinheit Grundwasser- und staunässebestimmte Sande und Tieflehme aus. Laut GLRP MMR befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens. Die Böden sind durch langjährige landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorbelastet.

Das Schutzgut Boden mit einer mittleren Bedeutung – Stufe 2 bewertet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden bisher unversiegelte Bodenflächen mit einer Größe von ca. 3.960 m² dauerhaft versiegelt. In den weiteren Bereichen ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen, im Bereich der Maßnahmefläche kommt es zu einer Entlastung der Böden durch eine Reduzierung der Nutzungsintensität. Für das B-Plangebiet ist damit von mittleren Auswirkungen - Stufe 2 auszugehen. Daraus ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen ist durch eine Begrenzung der GRZ unterhalb von 0,5 und eine flächensparende Erschließung möglich. Ein Ausgleich ist durch die ausgewiesenen Maßnahmeflächen und der damit verbundenen Reduzierung der Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung möglich.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Die Ortslage Blankenhagen wird von dem Blankenhäger Wallbach (Gewässer 2. Ordnung 29/3) durchflossen. Die Gewässerstruktur wird den Klassen 3 – mäßig und 4 – unbefriedigend, nur ein kleiner Abschnitt im Norden der Klasse 2 - gut zugeordnet (KUMV). Diese Einstufungen weisen auf einen teilweise intensiven Verbau und wenig naturnahen Gewässerlauf hin.

Der zentral gelegene Dorfteich ist relativ naturnah, das Röhricht breitet sich erheblich aus. Die Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers wird mit mittel – Stufe 2 eingeschätzt.

Grundwasser

Die Grundwasserflurabstände betragen im Bereich der Ortslage Blankenhagen > 10 m. Damit ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserressourcen sind mit Einschränkungen potenziell nutzbar. Die Grundwasserneubildung ist mit < 250 mm/a als sehr hoch einzuschätzen. Der GLRP weist die östlichen Bereiche der Ortslage Blankenhagen mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit aus.

Insgesamt wird die Bedeutung des Grundwassers aufgrund der hydrologischen Verhältnisse als hoch - Stufe 3 eingeschätzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Blankenhäger Wallbach verläuft in ca. 50 m Entfernung. Indirekt kommt es zu Auswirkungen durch den Oberflächenabfluss in das Gewässer. Diese erhöht sich durch die Bebauung und Versiegelung. Die Baufläche hat eine Größe von 7.212 m². Davon können ca. 3.960 m² versiegelt werden.

Durch Maßnahmen der Rückhaltung lassen sich die Wirkungen auf das Gewässer minimieren. Die Auswirkungen sind als mittel – Stufe 2 einzuschätzen. Damit ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung für das Oberflächenwasser.

Mit der Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Unter Beachtung der großen verbleibenden Flächen auch innerhalb des Plangeltungsbereiches sind diese Auswirkungen als mittel einzuschätzen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringenden Schadstoffe entsteht mit der Bebauung und den Nutzungsänderungen nicht. Von daher ist mit mittleren Auswirkungen - Stufe 2 auf das Grundwasser zu rechnen. Aufgrund der hohen Funktionseignung ergeben sich hier hohe Beeinträchtigungen – Stufe 3.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Eine Minderung der Beeinträchtigungen ist durch eine Begrenzung der GRZ unterhalb von 0,5 und eine flächensparende Erschließung möglich. Außerdem müssen ausreichende Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in den weiteren Planungsebenen getroffen werden.

6.2.3 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Randbereich einer größeren Ackerfläche, einem Offenlandklimatop. Die Leistungsfähigkeit/ Empfindlichkeit von Ackerflächen ist relativ gering. Als Kaltluftentstehungsgebiete habe sie in der Region keine Wirkung.

Daher wird dem Änderungsbereich eine geringe klimatische Bedeutung – Stufe 1 – zugeordnet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Baufläche wird ein hoher Versiegelungsgrad erreicht.

Kleinklimatisch sind mit Versiegelung von Flächen folgende Auswirkungen verbunden:

- Stärkere Erwärmung, Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur,
- Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung,
- Behinderung des horizontalen Luftaustausches,
- Erhöhung der Schadstoffemissionen und verzögerter Abzug von baubedingten Staub- und Abgasemissionen.

Die negativen Wirkungen sind aufgrund der eher geringen Flächengröße und der angrenzenden entlastenden Flächen als mittel – Stufe 2 einzuordnen. Damit ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.

6.2.4 Schutzgut Luft

Die Ermittlung der vorhandenen Immissionsvorbelastung durch das Landesmessnetz zeigt für die nächstgelegene und für Blankenhagen repräsentative Landesmessstation Rostock – Stuthof, dass die Konzentrationen der gasförmigen Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂) und Stickstoffmonoxid (NO) auf einem sehr niedrigen Belastungsniveau liegen. Die maßgeblichen Immissionswerte der TA Luft bzw. der 39. BImSchV für SO₂ und NO₂ zum Schutz der menschlichen Gesundheit werden sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Neben den Immissionswerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden im betrachteten Zeitraum auch die Immissionswerte zum Schutz der Vegetation und von Ökosystemen aus Nr. 4.4.1 der TA Luft unterschritten.

Bezüglich Feinstaub (PM₁₀) und dessen Inhaltsstoffen liegt das Belastungsniveau an der Landesmessstation Stuthof auf einem niedrigen Niveau. Damit bestehen bezüglich Feinstaub (PM₁₀) und dessen Inhaltsstoffen keine Anzeichen für nachteilige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit.

Die Ergebnisse der Messungen zeigen für gasförmige, partikelförmige und deponierende Luftschadstoffe ein typisches Hintergrundbelastungsniveau von vorstädtisch geprägten Gebieten. Für alle dargestellten Luftschadstoffe liegt die Vorbelastung deutlich unter den TA Luft Grenzwerten und den Werten der 39. BImSchV. Die Empfindlichkeit ist damit als gering – Stufe 1 einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung mit dem Dorfgemeinschaftshaus und den weiteren Nutzungen ergeben sich maximal durch die Heizungsanlage geringfügige Schadstoffemissionen. Die Intensität ist gering – Stufe 1. Es ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung – Stufe 1.

6.2.5 Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

Die im Plangeltungsbereich auftretenden Biotoptypen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Biotoptyp/ Erläuterung zur Wertigkeit		Biotopwert
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen Kleinere gräserdominierte Flächen, sporadisch gestört, Kräuteranteil gering mittlere Bedeutung	2
12.1.2	Lehmacker intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche geringe Bedeutung	1
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten Gehölzstreifen mit in einem Meter Höhe gekappten Pappeln, Weißdorn, Weide an der Straße, teilweise lockere Struktur, geringe Bedeutung	1
13.10.1	sonstige Grünanlage mit Bäumen Spielplatz in Rasenfläche mit Linden-Reihen auf der Nord- und Südseite, strukturreich, aber auch hohe Nutzungsintensität mittlere Bedeutung	2
13.10.2	sonstige Grünanlage ohne Bäume regelmäßig gemähte Rasenflächen entlang der Straße und in Verbindung mit dem Spielplatz, artenarm geringe Bedeutung	1
14.7.3	Wirtschaftsweg teilversiegelt Mit Schotter befestigter Weg, Grasaufwuchs außerhalb der Fahrspuren, regelmäßig gemäht geringe Bedeutung	0
14.7.8	Parkplatz Mit Rasengittersteinen befestigte PKW-Stellplätze geringe Bedeutung	0

14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz Fläche mit verschiedenen Ablagerungen, vorrangig Baumaterial, im nördliche Bereich	0
---------	---	---

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch Bebauung und Umnutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf gehen vorrangig intensiv genutzte, anthropogen genutzte Lebensräume wie Ackerfläche und Grünanlagen dauerhaft verloren. Die Nutzungsintensität ist damit hoch – Stufe 3. Für diesen Bereich ergibt sich damit eine mittlere Beeinträchtigung. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ findet im Wesentlichen auf der vorhandenen Spielplatzfläche statt. Von daher ist die Änderung der Nutzungsintensität gering. Für die Maßnahmefläche gilt das ebenfalls.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann insgesamt von einer mittleren Beeinträchtigung – Stufe 2 ausgegangen werden.

6.2.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entstehen mit Umsetzung der Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz durch die Bebauung, Versiegelung und Umnutzung von Flächen. Weitere Eingriffe entstehen durch die Umnutzung von Flächen im Bereich der Erweiterung der Grünfläche Spielplatz.

Die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter werden als Eingriffe in die Biotop- und Nutzungstypen zusammenfassend betrachtet. Die wesentlichen Eingriffe finden auf den intensiv genutzten Ackerflächen statt. Wertvollere Biotopstrukturen sind nur kleinflächig betroffen.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf von 8.858 m² Flächenäquivalent.

Mit der Anlage einer naturnahen Grünfläche mit Wiesen und Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können 2.864 m² Flächenäquivalent kompensiert werden. Die verbleibenden 5.995 m² Flächenäquivalent werden von einem anerkannten Ökokonto abgebucht. Die vollständige Kompensation der Eingriffe ist also möglich.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

6.2.6.1 Ausgangsdaten

6.2.6.1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Auf einer Gesamtfläche von ca. 12.090 m² soll das Gemeindezentrum für Blankenhagen entstehen. Für das Gemeindezentrum wird eine 7.012 m² große Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Südlich davon wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt, die im Wesentlichen den Bestand umfasst. Nördlich grenzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an, die die vorhandene Zuwegung zur Mühle aufnimmt. Daran wiederum schließt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an, die dem Ausgleich dient.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch:

- die Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen,
- die Umnutzung von Flächen,
- zusätzliche Bauwerke in der Landschaft.

6.2.6.1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotoptypwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
10.1.4 Ruderaler Kriechrasen Kleinere gräserdominierte Flächen, sporadisch gestört, Kräuteranteil gering	2	3,0	Lage am Ortsrand	0,75
12.1.2 Lehmmacker intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten Gehölzstreifen mit in einem Meter Höhe gekappten Pappeln, Weißdorn, Weide an der Straße, teilweise lockere Struktur	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75
13.10.2 sonstige Grünanlage ohne Bäume regelmäßig gemähte Rasenflächen entlang der Straße und in Verbindung mit dem Spielplatz, artenarm	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75
14.7.8 PKW-Stellplätze Betonrasengittersteine	0	0,3	Lage am Ortsrand	0,75

6.2.6.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

6.2.6.2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotoptypnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs			8.522 m ² Baufläche				8.823	
Fläche für Gemeinbedarf		GRZ 0,50	7.912 m ² Baufläche				8.326	
Ruderaler Kriechrasen	10.1.4	122						
Biotopverlust durch Versiegelung		92	2	3,0	0,5	0,75	2,625	242
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		30	2	3,0	0	0,75	2,25	68
Lehmmacker	12.1.2	4.956						
Biotopverlust durch Versiegelung		3.717	1	1,0	0,5	0,75	1,125	4.182
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.239	1	1,0	0	0,75	0,75	929
Siedlungsgebüsch heimisch	13.2.1	537						

Biotopverlust durch Versiegelung		403	1	1,0	0,5	0,75	1,125	453
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		134	1	1,0	0	0,75	0,75	101
Grünanlage ohne Bäume	13.10.2	2.262						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.697	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.909
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		565	1	1,0	0	0,75	0,75	424
Parkplatz	14.7.8	35						
Biotopverlust durch Versiegelung		26	0	0,3	0,5	0,75	0,6	16
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		9	0	0,3	0	0,75	0,225	2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	GRZ	1,00	66 m ² Fläche					75
Grünanlage ohne Bäume	13.10.2	66						
Biotopverlust durch Versiegelung		66	1	1,0	0,5	0,75	1,125	75
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		0	0	0,3	0	0,75	0,225	0
Grünfläche 'Spielplatz'	GRZ	-	544 m ² Fläche					457
Ruderaler Kriechrasen	10.1.4	33						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		33	2	3,0	0	0,75	2,25	74
Lehmacker	12.1.2	511						
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		511	1	1,0	0	0,75	0,75	383

Bei dem Biotopverlust durch Versiegelung wird die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% berücksichtigt.

6.2.6.2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierung u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind in der Umgebung nicht vorhanden.

6.2.6.2.3 Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent für Biotopverluste: 8.858 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen: 0 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt 8.858 m²

6.2.6.3 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

6.2.6.3.1 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches. Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind von der Planung nicht betroffen. Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich.

6.2.6.3.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Der Geltungsbereich setzt sich aus Biotopen zusammen, die durch menschliche Tätigkeit entstanden sind und ständigen Störung unterliegen. Hinweise auf das Auftreten gefährdeter Tierarten liegen nicht vor und sind nicht zu erwarten. Von einem additiven Kompensationserfordernis für faunistische Sonderfunktionen wird derzeit nicht ausgegangen.

6.2.6.3.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand der Ortslage und ein einem durch menschliche Nutzung über längere Zeiträume geprägten Bereich. Abiotische Sonderfunktionen sind nicht betroffen.

6.2.6.3.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

"Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Die betroffene Freifläche befindet sich in einer baulich geprägten Ortsrandlage. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist begrenzt. Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt. Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich."

6.2.6.4 geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches							2.864
Entwicklung einer naturnahen Grünfläche auf der Maßnahmefläche		1.790	2	2,0	0,8	1,60	2.864
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches							5.995
Abbuchung vom Ökokonto „Fesendorf DBR 006“							5.995
Gesamtumfang der Kompensationen							8.859

6.2.6.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	8.858
Gesamtumfang der Kompensation	8.859
Überschuss(+)/Differenz(-)	+1

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit den dargestellten Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

6.2.7 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in oder in der Nähe von Europäischen oder nationalen Schutzgebieten. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

6.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand. Der offene Landschaftsraum ist durch die Bebauung des Ortes und die ehemalige Windmühle in gewissem Maß baulich geprägt. Die weiteren Raumgrenzen bestimmt Wald. Der Bildraum ist relativ strukturarm. Die Funktionseignung kann mit mittel – Stufe 2 eingeschätzt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche reduziert sich der offene Landschaftsraum und die bauliche Prägung wird erhöht. Die Ausweisungen der Grün- und Maßnahmeflächen erhöhen den Struktureichtum im Landschaftsraum und haben von daher keine negativen Wirkungen. Insgesamt ist für diesen Teilbereich die Nutzungsintensität als mittel - Stufe 2 einzuschätzen. Damit ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2.

6.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Plangeltungsbereich gibt es keine denkmalschutzrelevanten Bauwerke.

Es befindet sich hier eine Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen anzunehmen ist. Bei der Begehung sowie der Auswertung verfügbare Luftbilder konnten keine konkreteren Hinweise gefunden werden. Daher kann von einer mittleren Bedeutung - Stufe 2 ausgegangen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Verdachtsfläche befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf. Bei einer möglichen Bebauung kann es zu Eingriffen in möglicherweise vorhandene Bodendenkmale kommen. Sollten während der Baumaßnahme entsprechende Funde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren.

Aufgrund der relativ kleinen betroffenen Fläche wird von mittleren Auswirkungen - Stufe 2 ausgegangen. Damit ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2 für diesen Bereich.

6.2.10 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Immissionen durch Schall

In der Ortslage Blankenhagen ergeben sich Lärmemissionen im Wesentlichen nur aus dem Verkehr sowie der öffentlichen Nutzungen wie Schule und Kindergarten. Unmittelbar an den Plangeltungsbereich grenzen die öffentlichen Nutzungen an. Südlich davon liegen die Kirche und der Friedhof. Besonders schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden. Insgesamt wird für die Ortslage von einer mittleren Schutzbedürftigkeit - Stufe 2 ausgegangen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Von dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus sind keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten. Es kann maximal gelegentlich zu Geräuschemissionen im Rahmen von Veranstaltungen kommen. Eine Zunahme des Verkehrs ist im Tagesverlauf potentiell möglich, wird sich aber aufgrund der zentralen Lage in sehr engen Grenzen bewegen. Eine Belastung in den Wohngebieten ist von daher nicht zu erwarten. Es kann von daher insgesamt von einer geringen Nutzungsintensität - Stufe 1 und mittleren Beeinträchtigungen - Stufe 2 ausgegangen werden.

6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt es bei der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in wesentlichen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Nutzung der Grünanlagen. Im nördlichen Bereich bleibt auch der Lagerplatz mit potenziellen Gefährdungen.

6.4 Monitoring

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes zum Beispiel DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

6.5 Zusammenfassung

Am östlichen Rand der Ortslage Blankenhagen soll ein Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden. Neben einer Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden tabellarisch dargestellt

<i>Schutzgut / Teilbereich</i>	<i>Funktionseignung Stufe 1 - 3</i>	<i>Nutzungsintensität Stufe 1 - 3</i>	<i>Beeinträchtigung Stufe 1 - 3</i>
Boden			
Östlicher Teilbereich	Mittel - 2	Mittel - 2	Mittel - 2
Wasser			
- Oberflächenwasser			
Östlicher Teilbereich	Mittel – 2	Mittel – 2	Mittel – 2
- Grundwasser			
Östlicher Teilbereich	Hoch – 3	Mittel – 2	Hoch – 3
Klima			
Östlicher Teilbereich	Gering – 1	Gering – 1	Gering – 1
Luft			
Östlicher Teilbereich	Gering – 1	Gering – 1	Gering – 1
Flora / Fauna			

Östlicher Teilbereich	Gering – 1	Hoch – 3	Mittel – 2
Eingriffe in Natur und Landschaft	Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden		
Schutzgebiete	Keine betroffen		
Landschaftsbild			
Östlicher Teilbereich	Mittel – 2	Mittel – 2	Mittel – 2
Kultur- und Sachgüter			
Östlicher Teilbereich	Mittel – 2	Mittel – 2	Mittel – 2
Bevölkerung und Gesundheit			
Östlicher Teilbereich	Mittel – 2	Gering – 1	Mittel – 2

Eine Überwachung ist insbesondere für die Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um deren erfolgreiche Entwicklung über einen Zeitraum von 3 Jahren zu überprüfen.

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zumeist geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Für das Grundwasser sind die Beeinträchtigungen aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate als hoch einzuschätzen. Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserversickerung können diese Beeinträchtigungen erheblich reduziert werden.

7 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange der Denkmalpflege

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden sind. Die vermuteten Bodendenkmale sind in der nachfolgend abgedruckten Karte dargestellt worden.

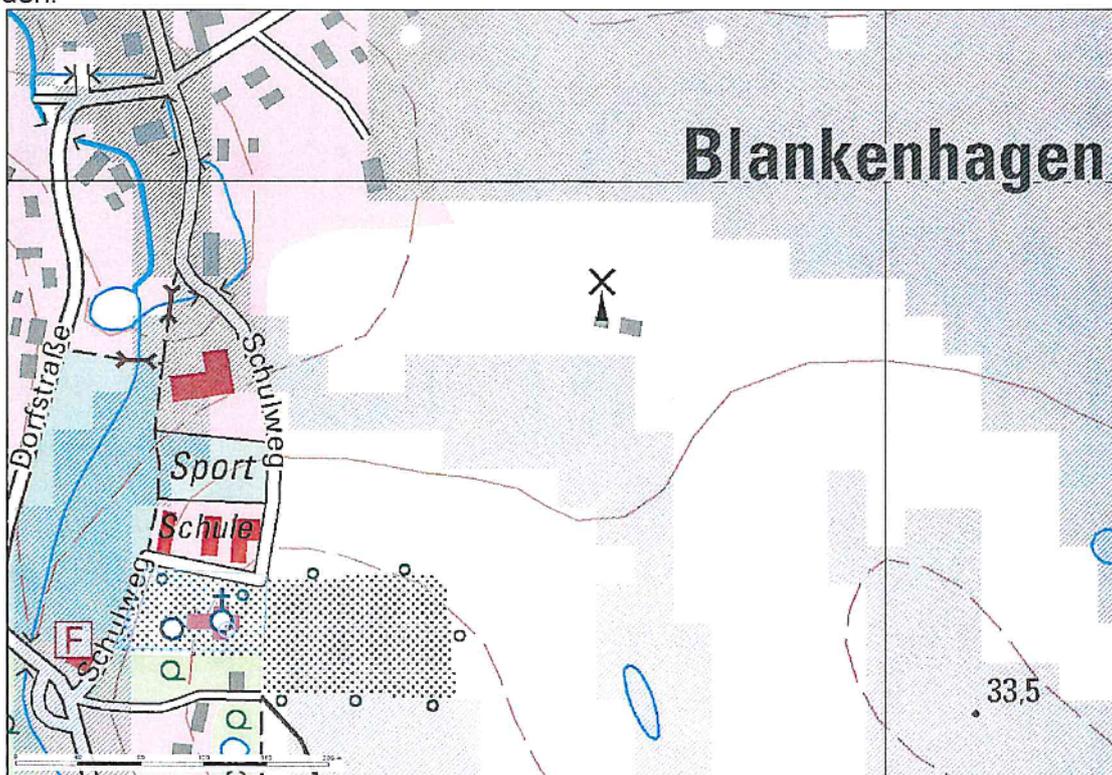


Abb.: Karte der in Blankenhagen vermuteten Bodendenkmale (blaue Schraffur)

Die blaue Schraffur umfasst Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeografischen und topografischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat weiterhin darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Informationen über das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht ausreichend sind. Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen (§ 2a BauGB) sind deshalb zusätzlich folgende Untersuchungen vorzunehmen:

- Feststellung des Zustandes, der Qualität und der exakten Ausdehnung der Bodendenkmale anhand anerkannter Prüfmethode (z.B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder)
- Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale

Die Untersuchungen müssen von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

Die Hinweise zu vermuteten Bodendenkmalen werden in die Begründung unter Punkt 10 - Hinweise zur Plandurchführung - aufgenommen. Außerdem wird im Bebauungsplan auf mögliche archäologische Funde hingewiesen. Weitere Nachforschungspflichten bestehen seitens der Gemeinde nicht. Auch kommt eine nachrichtliche Übernahme der Vermutungsgebiete nach § 9 Abs. 6 BauGB auf Grund der unzureichenden Datenlage nicht in Betracht. Im Gutachten des Oberbundesanwalts beim Bundesverwaltungsgericht vom 1. Februar 1996, Az. 4 R 537.95, auf das das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege verweist wird festgestellt, dass ein ausreichender Konkretisierungsgrad über das Vorhandensein von Bodendenkmalen durch die Denkmalschutzbehörden herbeizuführen ist. Soweit dies geschehen ist, sind die Bodendenkmale als öffentlicher Belang in die Umweltverträglichkeitsprüfung einzubeziehen. Nach Mitteilung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind die vorliegenden Informationen über mögliche Bodendenkmale im Plangebiet jedoch noch nicht ausreichend. Eine entsprechende Nachforschungspflicht obliegt dem Landesamt, nicht aber der Gemeinde.

Soweit bei nachfolgenden Baumaßnahmen Bodendenkmale angetroffen werden, greifen die Vorschriften des § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Danach besteht eine Anzeigepflicht bei Fund von Denkmalen gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind für die Dauer von fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige für die Dauer einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert. Damit bestehen ausreichende rechtliche Grundlagen zur Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange im Planvollzug.

Belange der Landwirtschaft

Von Seiten des StALU Mittleres Mecklenburg ist darauf hingewiesen worden, dass der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken ist.

Durch den Bebauungsplan wird eine Landwirtschaftsfläche von ca. 1 ha in Anspruch genommen. Das betrifft die Gemeinbedarfsfläche (7.911 m²), die Fläche zum Ausgleich (1.789 m²) sowie die östliche Erweiterung des Kinderspielplatzes (540 m²). Der Standort der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Nähe zu benachbarten Schule und zur Kindertagesstätte gewählt worden.

Im näheren Umfeld dieser bestehenden Einrichtungen sind keine Flächen verfügbar, die anderweitig genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ist daher unumgänglich.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen war auch mit dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan an dieser Stelle für die Anlage von Sport- und Spielflächen vorgesehen. Die jetzt nicht mehr für sportliche Anlagen benötigte Landwirtschaftsfläche ist im Rahmen der parallel durchgeführten FNP-Änderung nunmehr wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt worden. In der Gesamtbilanz verringert sich die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen in diesem Bereich um ca. 0,4 ha.

Belange berichtspflichtiger Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie(WRRL)

Das StALU Mittleres Mecklenburg hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 den berichtspflichtigen Blankenhäger Wallbach, ein Gewässer 2. Ordnung betreffen. Die Betroffenheit ergibt sich aus den Grundstücken, die zum Teil direkt am Gewässer liegen und zum anderen über die Nutzungsänderungen, die zu einem erhöhten Anfall von Regenwasser und Schmutzwasser führen.

Die bauliche Gestaltung der Flächen sollte die Anforderungen der WRRL berücksichtigen und insbesondere die noch mögliche Gewässerentwicklung nicht weiter behindern. Die Ufer sind möglichst naturnah zu belassen bzw. zu gestalten.

Die Bebauung der Grundstücke wird zu einem verstärkten Abwasseranfall führen, der Auswirkungen auf die Ableitwerte der KA hat. Es ist zu prüfen, ob die KA dem gewachsen ist und sich die stoffliche Belastung nicht weiter erhöht. In dem mit schlecht bewertetem Wasserkörper sind weitere Einleitungen problematisch.

Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Anfall von Regenwasser zu rechnen. Hier ist der Einfluss auf die Hochwassersituation in der Ortslage zu beachten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 werden die unmittelbaren Uferbereiche des Blankenhäger Wallbachs nicht in Anspruch genommen. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche geht in ihrer räumlichen Ausdehnung nicht bis an das Ufer des Blankenhäger Wallbachs heran. Der Uferbereich des Blankenhäger Wallbachs ist von der Planung insoweit nicht unmittelbar betroffen.

Eine Verschlechterung der Wasserqualität des Blankenhäger Wallbachs ist durch die Planung nicht zu erwarten. Zunächst wird eine Fläche von ca. 10.000 m² der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und damit auch der Nährstoffeintrag entsprechend verringert. Eine Fläche von ca. 1.800 m² ist als Fläche für den Ausgleich von Eingriffsfolgen auf bisheriger Landwirtschaftsfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Das dort anfallende Niederschlagswasser kann als unbelastet angesehen werden. Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und den übrigen Freiflächen kann als gering verschmutzt angesehen werden. Die überwiegende Nutzung der Freiflächen besteht aus Fuß- und Radwegen bzw. unbefestigten Flächen oder gering frequentierten Stellflächen.

Durch die Gemeinbedarfsfläche wird sich der Schmutzwasseranfall nicht wesentlich erhöhen da das geplante Dorfgemeinschaftshaus als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte, als Stätte für die Betreuung von Senioren und als Treffpunkt für Jugendliche und Vereine vorgesehen ist. Der Einzugsbereich geht nicht über die jetzigen Bewohner Blankenhagens hinaus, die bereits beim Schmutzwasseranfall berücksichtigt sind.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auf dem Grundstück versickert werden. Die Gemeinbedarfsfläche ist mit einer Größe von ca. 7.900 m² grundsätzlich für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet.

Vorfluter für das anfallende Regenwasser bei Starkregen ist der Blankenhäger Wallbach, für den mehrere Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL durchgeführt wurden oder noch vorgesehen sind (Maßnahmen zur Herstellung der Durchwanderbarkeit und zur Schaffung eines Gewässerentwicklungskorridors). Die Höhe des Regenwasseranfalls wird im Rahmen der nachfolgenden Grundstücksplanung geprüft. Ggf. sind Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf der Gemeinbedarfsfläche in Abhängigkeit von der geplanten Grundstücksnutzung vorgesehen werden.

naturschutzrechtliche Belange

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gegeben. So sollte bei der Bilanzierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Wertstufe 1,0 statt 0,0 und das Kompensationserfordernis 1,0 statt 0,3 betragen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend der Hinweise der Naturschutzbehörde korrigiert worden. Der Kompensationsflächenbedarf würde sich dadurch geringfügig um 36 m² erhöhen. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass es sich bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um den vorhandenen Wirtschaftsweg zur Mühle handelt. Er ist in den Geltungsbereich einbezogen worden, weil auf dessen Nordseite Flächen zum Ausgleich vorgesehen sind und eine Zweiteilung des Geltungsbereichs vermieden werden sollte. Die Festsetzung im Bebauungsplan umfasst die Grundstücksfläche des Weges und nicht dessen tatsächliche Ausbaubreite. Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geht dadurch über den bestehenden Weg hinaus. Ein Ausbau des Weges ist aber weder vorgesehen noch erforderlich, weil er lediglich der Zuwegung zu dem vorhandenen Einzelgrundstück dient. Insofern wird von einer weiteren Erhöhung des Kompensationsflächenbedarfs abgesehen.

Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock verweist auf das Ziel 4.1(3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, wonach der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist. Die raumordnerischen Bedenken im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen werden jedoch aufgrund der funktionalen Zusammenhänge zwischen Dorfgemeinschaftshaus, Schule und Kita zurückgestellt. Damit stehen landesplanerische Belange der Bebauungsplansatzung nicht entgegen. Andere geeignete Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, stehen im Umfeld der vorhandenen Schule bzw. der Kita nicht zur Verfügung. Da das Dorfgemeinschaftshaus u.a. auch Treffpunkt für Jugendliche sein soll, ist der funktionale Bezug zur benachbarten Schule unerlässlich. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist daher nicht zu umgehen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird zum Teil dadurch kompensiert, dass im Rahmen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Blankenhagen Sportflächen im Außenbereich wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

8 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
Gemeinbedarfsfläche	7.911	65,4
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	469	3,9
öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“	1.921	15,9
Fläche zum Ausgleich	1.790	14,8
Geltungsbereich gesamt	12.091	100

9 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bodenordnungsverfahrens „Blankenhagen-Mandelshagen“. Die Gebietsgrenzen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 berücksichtigen den derzeitigen Stand der beabsichtigten Flurstücksneubildung.

9.2 Verträge

Da die Gemeinde Blankenhagen selbst Bauherr für die Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtung ist, sind städtebauliche Verträge nicht erforderlich.

9.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse) werden durch die Gemeinde Blankenhagen, ggf. unter Hinzuziehung von Fördermitteln getragen.

10 HINWEISE ZUR PLANDURCHFÜHRUNG

Bodenschutz/Altlasten

Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder Eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen (GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2 und TRGS 519 Nr. 3.2(1)).

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

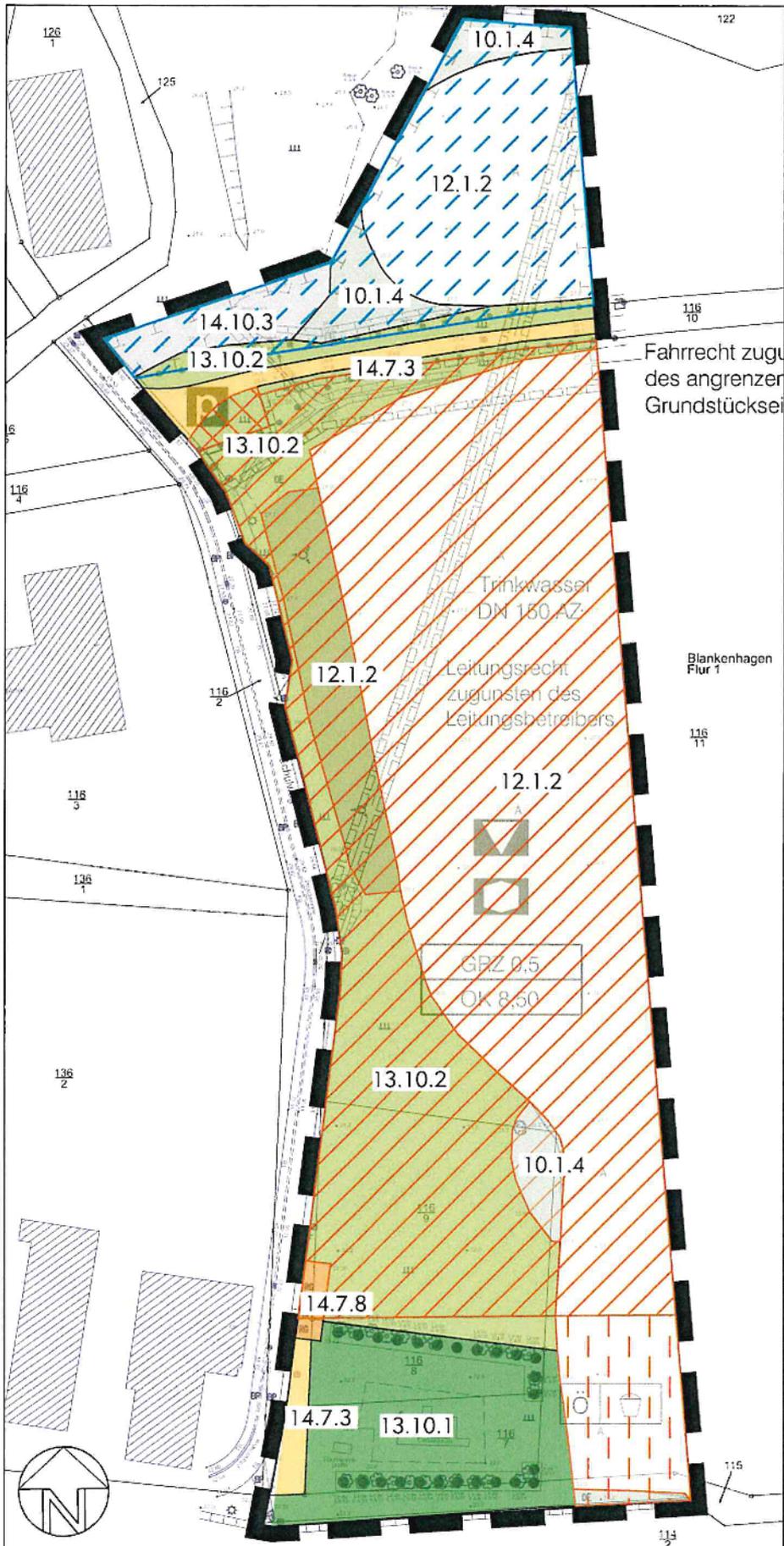
Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Einmessungspflichten

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2010 (GVOPl. M-V S. 713) wird hingewiesen. Das betrifft hier u.a. die Einmessungspflichten und insbesondere den Schutz von Vermessungsmarken.

11 ANLAGE: BESTAND DER BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET



Bestand Biotoptypen

	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen
	12.1.2	Lehmacker
	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten
	13.10.1	Grünanlage mit Bäumen
	13.10.2	Grünanlage ohne Bäume
	14.7.3	Wirtschaftsweg teilversiegelt
	14.7.8	Parkplatz
	14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz

Eingriffe/Funktionsänderungen

- durch Flächen für Gemeinbedarf
- durch Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- durch Grünfläche 'Spieplatz'
- Fläche die dem Ausgleich dient

Gemeinde Blankenhagen, B-Plan Nr. 3
"Gemeindezentrum Blankenhagen" - Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bestand: Gemeinde Blankenhagen über Amt Rostocker Heide
 34 Hanker 20, 11112 Schöneberg

Auftraggeber: Lössel Landschaftsarchitektur - Dipl.-Ing. Kai Lössel
 Rosa-Luxemburg-Straße 19, 10955 Rostock, Tel. 0381 4909982
 Email: LB@loessel.de, Internet: www.loessel.de

Eingriffe in Natur und Landschaft

Masstab: 1 : 1.000
 Blatt: 3
 Datum: 20.05.2016