

# **Gemeinde Blankenhof**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“**

### **Begründung**

**Stand:**

Januar 2024

---

Auftraggeber:

Gemeinde Blankenhof  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

## INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung .....	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
2.3	Planverfahren .....	5
3.	Ausgangssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	7
3.2	Bebauung und Nutzung .....	7
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Natur und Umwelt.....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen .....	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Planungskonzept .....	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
6.	Planinhalt.....	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke .....	10
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.2	Verkehrsflächen.....	10
6.3	Grünflächen .....	10
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
6.6	Immissionsschutz .....	11
6.7	Örtliche Bauvorschriften.....	13
6.8	Kennzeichnungen .....	13
6.8.1	Bodenkontamination.....	13
6.8.2	Kampfmittel .....	13
6.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	14
6.9.1	Bodendenkmal.....	14
6.9.2	Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung .....	14

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“

---

6.10	Hinweise .....	14
6.10.1	Geschützte Baumreihe .....	14
6.10.2	Gehölzschutz.....	14
6.10.3	Niederschlagswasser.....	15
6.10.4	Abfallrecht und Bodenschutz .....	16
6.10.5	Untere Verkehrsbehörde .....	16
6.10.6	Brand- und Katastrophenschutz.....	17
6.10.7	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.....	17
6.10.8	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	18

Anlage 1

Bebauungsplan „Dorfkern Chemnitz“

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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,
- 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. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 umfasst Teile des Dorfkernes von Chemnitz. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Bereich zwischen der Schlossstraße, dem Lindenweg und Am Dorfplatz des wirksamen Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Chemnitz Flur 2 Flurstücke 246/1.

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Blankenhof entsprechen. Deswegen soll eine weitere Fläche für ein allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

### 2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden 2.752 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 1.001 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“

---

Im Allgemeinen Wohngebiet und Dörflichen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2345-302 Tollensetal mit Zuflüssen; Arten: Rotbachunke, Kammolch, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Bitterling, Bachneunauge, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kriechender Scheiberich, Grünes Besenmoos, Sumpfglanzkrout und Eremit) ist vom Standort ca. 1,7 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogel-schutzrichtlinie (DE 2344-401 Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin; Arten: Blaukehlchen, Eisvogel, Heidelerche, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbus-sard und Zwergschnäpper) beträgt ca. 2,4 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

### **Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Am 09.06.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ gefasst.

Die Gemeindevertretung hat in der gleichen Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Schreiben vom 06.07.2022 die Planungsabsichten angezeigt. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 01.09.2022 mitgeteilt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.07.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2022 bekanntgemacht gemacht. Bis zum 16.09.2022 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.07.2022 und 06.07.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

### **Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert:

Wegen der Abwasserleitung und dem zugehörigen Freihaltebereich war die Baugrenze im Norden zu verschieben. Der östliche Teil wurde aus dem Plangeltungsbereich genommen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf Stand 19.10.2023 wurde am 19.10.2023 von der Gemeindevertretung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

#### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 24.01.2024 gingen 20 Behördenstellungen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung Nr. 3.0 wurde redaktionell überarbeitet.

#### **Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ und die Begründung wurden in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet auf die Seite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der Zeit auch im Amt eingesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.11.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte auch auf der Internetseite des Amtes. Es gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

#### **Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss**

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurden gebilligt. Der Flächennutzungsplan wurde berichtigt.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ befindet sich im Ortskern vom Ortsteil Chemnitz der Gemeinde Blankenhof und ist von einem allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet mit Einzelhäusern umschlossen. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Schloßstraße, im Norden vom Lindenweg und im Osten von der Straße Am Dorfplatz begrenzt.

#### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Die öffentliche Grünfläche zwischen Schloßstraße und der privaten Straße Am Dorfplatz war bisher als Festplatz vorgesehen. Ein Teilbereich im Nordwesten ist befestigt mit Betonplatten. Der Westrand wird von der Schloßstraße aus als Stellplatz genutzt. Der Planbereich ist von eingeschossigen Eigenheimen umgeben.

---

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch die Schloßstraße und den Lindenweg technisch und verkehrlich erschlossen. Der Westrand der Grünfläche wird als Parkplatz von der Schloßstraße aus genutzt.

In der Schloßstraße und im Bereich der Grünfläche (Flurstück 246/1) sind Wasser- und Abwasserleitungen sowie Gasleitungen und Leitungen der neumedianet GmbH vorhanden. Die Wasserleitung auf dem Flurstück 246/1 ist stillgelegt.

In der Schloßstraße, dem Lindenweg und Am Dorfplatz befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405 stellt die Gemeinde Blankenhof, in der Ortslage Chemnitz, durch die Löschwassereinrichtung, in Form des vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 85 Meter entfernten Löschwasserteich (Schlossteich) auf dem sich im Gemeindeigentum befindlichen Flurstück 231/2, Flur 2, Gemarkung Chemnitz sicher.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden. Südlich des Lindenweges gibt es eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Lindenreihe. Der größte Teil der Grünfläche ist eine regelmäßig geschnittene Rasenfläche.

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach dem Kartenportal Umwelt M-V 5-10 m.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung gehört vollständig zu einem Bodendenkmal.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 246/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Grundstücke liegen im Privateigentum.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“. Er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung der Grünfläche mit Eigenheimen ist nicht möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Blankenhof keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Das internationale Eisenbahnnetz durchquert das Gemeindegebiet. Teile des

Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der größte Teil der Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Die Gemeinde Blankenhof hat keine zentrale Funktion. Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Teile der Gemeinde befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Chemnitz nicht. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Kompensation, auch dies betrifft Chemnitz nicht. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Sie wird vom großräumigen Schienennetz durchquert. Das Gemeindegebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Flugplatzes Trollenhagen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.09.2022 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Blankenhof hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz - Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Hier ist im Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ gemischte Baufläche dargestellt.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Blankenhof ist hoch. Mit dem Bebauungsplan sollen zusätzlich Wohnbauflächen gesichert werden. Die Grünfläche innerhalb des Ortes eignet sich zur Überplanung mit Wohnraum, da am Ortsrand sich ausreichend Erholungsgebiete befinden.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Aus den gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist von allen Seiten mit Wohnbauflächen umgeben. Somit greift der Bebauungsplan die gewachsene Situation auf und berücksichtigt die bisherige Flächennutzungsplanung angemessen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird die Grundflächenzahl 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht der umgebenden Bebauung.

Die zusätzliche Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 8,00m wird auch für das allgemeine Wohngebiet im Plangeltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

#### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wurde diese auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die Baugrenze zur Straße Am Dorfplatz liegt 7,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Das Baufeld ist 15 m tief.

### **6.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgt über die Schloßstraße und den Lindenweg, die den Plangeltungsbereich tangieren.

Die neu geplanten Wohnbauflächen werden durch die Schloßstraße erschlossen. Die Zufahrten werden in 3 m Breite durch das Verkehrsgrün geführt.

### **6.3 Grünflächen**

In der 1. Änderung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen 1.4 des wirksamen Bebauungsplans wird im Plangeltungsbereich der 1. Änderung geändert. Die öffentlichen Grünflächen in der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dienen der Unterbringung von Verkehrsgrün (Rasenfläche) bzw. Parkplätzen (teilversiegelt); zulässig sind außerdem Schmuckflächen und 3 m breite Grundstückszufahrten zu den Wohngrundstücken.

#### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zwei Bäume an der Schlossstraße innerhalb des Verkehrsgrüns werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die Baumreihe am Lindenweg befindet sich knapp außerhalb des Plangeltungsbereichs. Sie ist nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Sie ist durch die Festsetzung der Grünfläche hier vor Eingriffen geschützt.

Es wird festgesetzt, dass 2 Obstbäume je Doppelhaus zu pflanzen sind.

#### **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2022 hin: „In dem Bereich des B-Planes existieren dingliche Leitungsrechte für das Medium Schmutzwasser (Schutzstreifenbreite 4 m) auf den Flurstücken 246/1, 246/3 und 246/4 (Gemarkung Chemnitz, Flur 2), für das Medium neu-medianet (Schutzstreifenbreite 2 m) auf dem Flurstück 246/1 sowie für das Medium Gas (Schutzstreifenbreite 4 m) auf dem Flurstück 246/1.“

Die Leitungsrechte werden in die Planung eingestellt. Ohne Leitungsrecht ist die Hausanschlussleitung (Abwasser) im Süden und die stillgelegte Trinkwasserleitung.

Auch wenn die Leitungen nun alle in der öffentlichen Grünfläche verlaufen, tangieren die Leitungsrechte teilweise die Bauflächen.

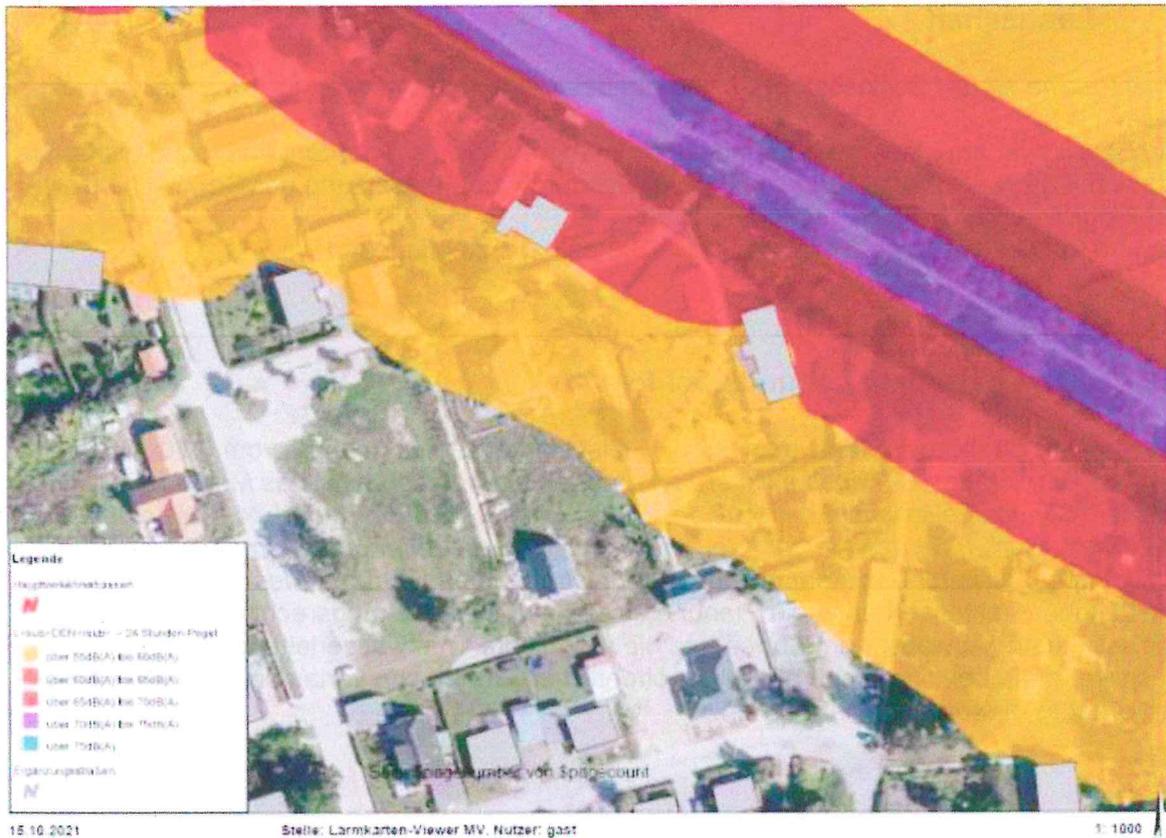
#### **6.6 Immissionsschutz**

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.

Abbildung 1: Verkehrslärm Bundesstraße DEN (24 h Mittelwert Day/Evening/Night)



Quelle: <https://laermkartierung-mv.de/index.php>, Abruf am 15.10.2021

Abbildung 2: Verkehrslärm Bundesstraße nachts



Quelle: <https://laermkartierung-mv.de/index.php>, Abruf am 15.10.2021

Die Lärmkarten zeigen, dass Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für die festgesetzten Gebietstypen eingehalten werden.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie weist in seiner Stellungnahme vom 05.09.2022 hin; „dass die Lärmkarte MV, die auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie berechnet wird, nur einen orientierenden Charakter hat.

- Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie ergeben an der Grundstücksgrenze des Mischgebietes folgende Lärmindizes:

$L_{DEN} \rightarrow 55 \text{ bis } 60 \text{ dB(A)}$

$L_{Night} \rightarrow <50 \text{ dB(A)}$

Ein Vergleich der Werte aus der Lärmkartierung mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 zeigt, dass diese an der Grundstücksgrenze voraussichtlich eingehalten werden.“

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauschriften des wirksamen Bebauungsplans bleiben bestehen.

## 6.8 Kennzeichnungen

### 6.8.1 Bodenkontamination

Die mit der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 11.12.2023 kommunizierte Beauftragung einer historischen Erkundung der betroffenen Flurstücke, mit ggf. anschließender orientierender Altlastenuntersuchung und mit den sich daraus ggf. ergebenden Bodensanierungsarbeiten, muss die Gemeinde nicht bereits im Rahmen der Bebauungsplanung vollziehen. Soweit im Rahmen der künftigen Bauarbeiten tatsächlich Kontaminationsbereiche erschlossen werden und tatsächlich eine Altlastensanierung notwendig wird, wird diese Pflicht nach dem BBodSchG, und somit die Auflage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, auf den Pflichtigen Bauherren bzw. Eigentümer übertragen, damit das von den künftigen Bauherren anvisierte Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden kann. Um dies bauplanungsrechtlich sicher stellen zu können, wird diese Pflicht/Auflage einer historischen Erkundung der betroffenen Flurstücke, mit ggf. anschließender orientierender Altlastenuntersuchung und mit den sich daraus ggf. ergebenden Bodensanierungsarbeiten -sofern bei den Bauarbeiten tatsächlich Kontaminationsbereiche erschlossen werden- als Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan eingestellt. Die Übernahme dieser raumwirksamen Planung dient somit der Information planbetroffener Dritter, wie etwa die künftigen Bauherren. Insofern wird durch diese Einstellung in die Planung auch die Pflicht der Gemeinde vollzogen, mögliche Gefahrenbestände für eine Bebauung, etwa durch Altlasten, im Rahmen der Bebauungsplanung zu kennzeichnen.

### 6.8.2 Kampfmittel

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in seiner Stellungnahme vom 24.01.2024 mit, „dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

Sollten jedoch bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

## **6.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.9.1 Bodendenkmal**

Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Denkmale, die sich im Erdboden, in Gewässern oder in Mooren befinden oder befanden.

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals

Fundplätze 17 Chemnitz Gutshof + Einzelfunde.

*„Bei Bauvorhaben in diesem Bereich, könnten daher bei Erdarbeiten die Bodendenkmale oder Teile davon verändert, beseitigt oder an einen anderen Ort verbracht werden.*

*Das ist für jeden Einzelfall zu prüfen!*

*Es wird von der unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen, vor dem Beginn von Erdarbeiten im Bereich des B-Planes und Umgebung, anhand der Ausführungsplanung für das konkrete Vorhaben mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie im Detail abzustimmen, ob bekannte Bodendenkmale berührt und verändert werden und ggf. archäologische Maßnahmen, wie z. B. die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals durch ein archäologisches Fachunternehmen, notwendig sind.*

*Grundsätzlich können bei jeglichen Erdarbeiten jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) entdeckt werden.*

*Werden bei Erdarbeiten Funde, an deren Untersuchung und Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, sind die Verhaltensregeln bei Fund von Denkmalen gemäß*

*§ 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu befolgen:*

*Die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde (Landesarchäologie) bzw. bis zu 5 Werktagen ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.*

*Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.“<sup>1</sup>*

### **6.9.2 Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung**

*„Bauvorhaben sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke bzw. Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft GmbH (TAB) zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Blankenhof vorzunehmen.“<sup>2</sup>*

## **6.10 Hinweise**

### **6.10.1 Geschützte Baumreihe**

Außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine nach § 19 NatSchAG geschützte Lindenreihe im Lindenweg. Die Kronenbereiche der Linden berühren den Plangeltungsbereich.

### **6.10.2 Gehölzschutz**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 24.01.2024

<sup>2</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 20.10.2022

„Nach Auswertung des Luftbildes ist weiterhin festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nahe des Baufeldes weitere Laubbäume als Einzelbäume stehen. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort alle Bäume mit Stammumfängen ab 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt, ausgenommen Obstbäume und Pappeln.

Der Schutzbereich geschützter Bäume umfasst den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m).

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.

Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.“

### 6.10.3 Niederschlagswasser

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet (dies tut der B-Plan Nr. 4) bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 (Versickerung) oder A 102 (Einleitung in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Munkelberg, Tel. 0395 57087-2952, E-Mail: thomas.munkelberg@lk-seenplatte.de.“

#### 6.10.4 Abfallrecht und Bodenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

*„Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.*

*Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.*

*Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.*

*Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.*

*Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.*

*Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.*

*Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).“*

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 24.01.2024 hin:

*„Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.“*

#### 6.10.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

*„Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.*

*Für eine notwendige Verkehrseinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen. Die Photovoltaikanlagen sind so auszurichten/anzulegen, dass es zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer, auf den um- bzw. anliegenden Straßen und Wegen, kommen kann.“*

#### **6.10.6 Brand- und Katastrophenschutz**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 24.11.2024 hin, „dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

*Sollten jedoch bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“*

#### **6.10.7 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2022 hin: „Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die tab und die neu-medinet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Versorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. ...

*Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich B-Plan Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" nicht. In der Blankenhofer Straße Ecke Schlossstraße (gegenüber vom Landhotel) befindet sich ein Feuerlöschhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 6 m<sup>3</sup>/h. ...*

*Im südlichen Bereich des Flurstückes 246/1 befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 aus PVCU einschließlich Schacht (2030022295), welcher sich im Baufeld befindet. Für diesen Kanal wurde noch kein Leitungsrecht im Grundbuch zugunsten der tab eingetragen, da es sich um einen grundstücksbezogenen Anschlusskanal handelt. Auf die Flächenkennzeichnung des Leitungsrechts im B-Plan kann unter folgenden Bedingungen verzichtet werden: Sollte die Kanalhaltung, für die Grundstücksentwässerung nicht mehr genutzt werden und außer Betrieb sein, so wird diese auf Kosten des Erschließungsträgers/Grundstückseigentümers zur Schaffung von Baufreiheit zurückgebaut. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Kanalhaltung als zukünftigen Anschlusskanal für die Schmutzentwässerung des Grundstücks zu nutzen. In diesem Fall erfolgen auf Kosten des Erschließungsträgers/Grundstückseigentümers ggf. erforderliche Teilrückbauleistungen und/oder gemäß Satzung die Errichtung eines neuen Übergabeschachtes an der Grundstücksgrenze.“*

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2023 hin: „Sollte für den Standort eine Trinkwasserversorgung erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw die Machbarkeit, u. a. im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, verfügbare Netzkapazitäten und Trassenkorridore sowie eine kontinuierliche Wasserentnahme. Im Falle einer Netzerweiterung ist ein Investitionssicherungsvertrag zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw abzuschließen und es erfolgt die Erhebung eines Baukostenzuschusses.“

---

### 6.10.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.07.2022 hin:  
*„Ein Überbauen der Anlage und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung  
führen, sind nicht gestattet.“*

**18. MRZ. 2024**

Blankenhof, .....

  
Der Bürgermeister

Siegel

