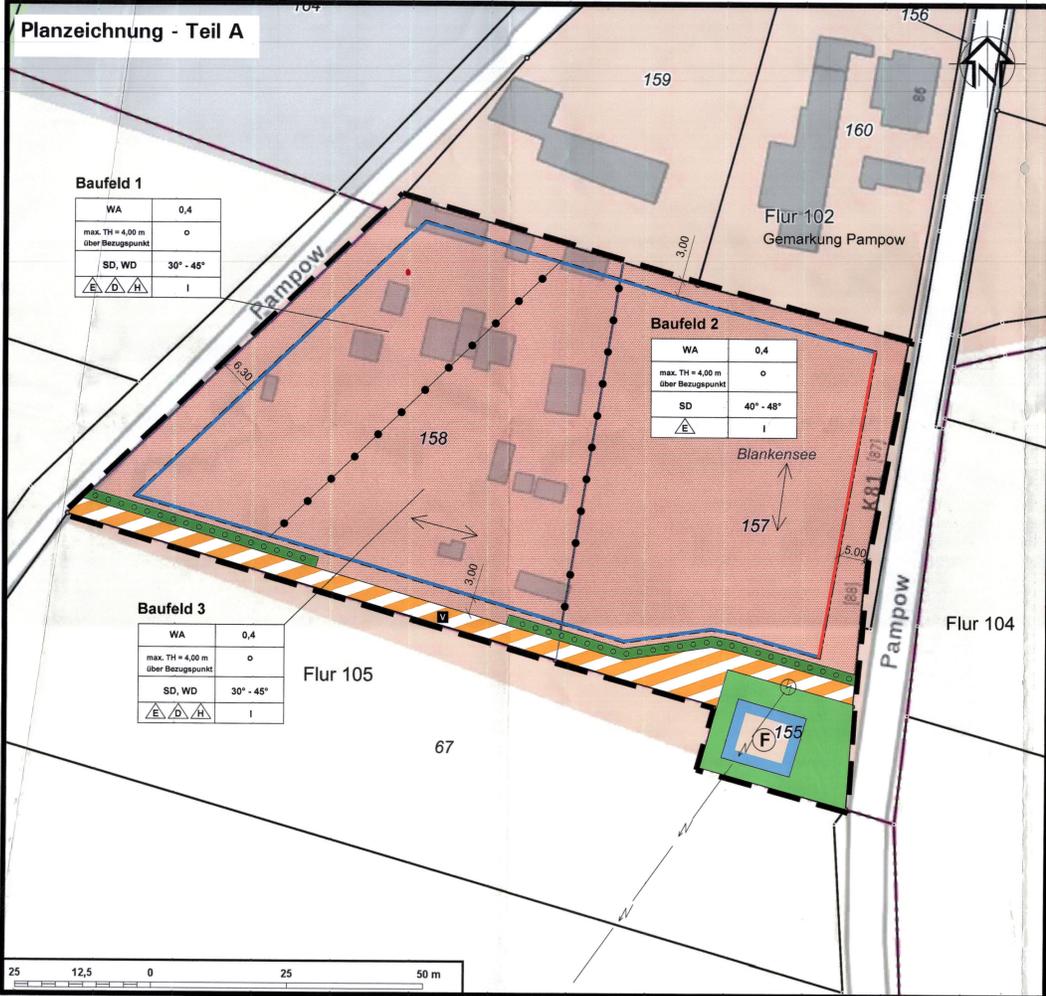


# SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENSEE

## über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.10.2020 folgende Satzung der Gemeinde Blankensee über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow" nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



### Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)** zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow"
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.  
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
    - Maß der baulichen Nutzung**  
Für die Baufelder 1 - 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
    - Höhe baulicher Anlagen**  
In den Baufeldern 1-3 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.  
1.1.3.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92).  
1.1.3.3 Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt. (§ 20 BauNVO)
  - Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Überbaubare Grundstücksfläche**  
1.2.1.1 Im GF 2 sind außerhalb des Baufeldes zwischen der Baulinie und der örtliche Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
    - Artenschutzmaßnahmen**  
1.3.1.1 Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen einzelner Individuen streng geschützter Arten (Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 39 Abs. 1 und Abs. 6 BNatSchG, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der zu fallende Altbaubestand ist direkt vor Fällung / Abbruch (1-3 Tage) durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von besetzten Niststätten zu untersuchen. Erfolgt die Baufreimachung außerhalb des v. g. Zeitraumes, d. h. zwischen dem 1. März und 30. September, ist im Vorfeld eine Kontrolle des Baufeldes auf eventuell brütende Vogelarten oder auf eine Besiedelung bzw. Nutzungs Spuren von Fledermäusen von einem anerkannten Gutachter durchzuführen. Ggf. ist eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG vom Vorhabensträger zu beantragen.
    - Kompensationsmaßnahmen**  
1.3.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist in Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den zu bebauenden Grundstücken der Baufelder BF1 - BF3 pro 100m² neu versiegelter Fläche jeweils ein Laubbäum einheimischer, standortgerechter Baumarten, Stammumfang 12-14 cm in 130cm Stammhöhe oder ein Obstbaum, Hochstamm, standortgerechte Kermelbarten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Baufeldes BF2 befinden sich gesetzlich geschützte Bäume. Bei einer Fällung muss nach § 18 BNatSchG M-V eine entsprechende Ausgleichsplantation mit einheimischen und standortgerechten Bäumen erfolgen. Die Baumart und der Ort der Ausgleichsplantation sind vor der geplanten Fällung mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.
  - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
    - Heckenpflanzung**  
1.4.1.1 Festgesetzt wird die Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubstrüchern und Obstgehölzen entlang des Fußwegs an der südlichen Grundstücksgrenze (Breite der Hecke 2 m). Die Pflanzung hat vor Errichtung der Wohngebäude (= vorgesehene Ausgleichsmaßnahme) zu erfolgen. Es ist eine 3-jährige Entwicklungsphase durchzuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
  - 2.1 Sockelhöhe**  
Es ist nur eine Sockelhöhe von max. 1,00m über dem vorhandenen dazugehörigen Straßenschnitt zulässig.
  - 2.2 Dächer und Dachdeckung**  
Für die Dächer der Hauptgebäude ist nur eine harte Dacheindeckung aus Dachsteinen oder Ziegeln in den Farben anthrazit, rot, rotbraun bis braun zulässig.
  - 2.3 Außenwände**  
Für die Oberflächen der Fassaden sind Mauerwerk, Holzverschalung, Putz und Glas zulässig.
  - 2.4 PVA Photovoltaik - Anlagen auf Dächern**  
2.4.1 Es können Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anlage als zusammenhängende, klar rechteckige geometrische Fläche ausgebildet wird und die Dachfläche nicht überragt.
  - 2.5 Einfriedungen**  
2.5.1 Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Maschendrahtzäunen mit Hecken, Stabgitterzäune in der Höhe von 1,20 m zu errichten.
- Hinweise**
  - 3.1 Kartengrundlage**  
Als Kartengrundlage dient der Auszug aus dem GeoPortal M-V, Stand: 04/2020
  - 3.2 Bodendenkmalpflege**  
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.  
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdbefestigungen (Hinweise auf verfallene Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmutz, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
  - Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
  - Satteldach
  - Walmdach
  - max. TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
  - 30° - 45° Dachneigungswinkel
  - nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - offene Bauweise § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
  - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
  - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - verkehrsbereinigter Bereich
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Grünfläche, öffentlich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Feuerlöschteich
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Haupt- und Nebengebäude, Bestand
  - Bestandshöhe nach DHHN 92
  - Zaun
  - Flurstücksgrenzen mit -nummer
  - Maßkette / Bemaßung
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Firstrichtung
  - Abgrenzung der Flächen mit Festsetzungen der unterschiedlichen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen
  - Freileitung
  - Mast Freileitung

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ (= Grundflächenzahl)
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

### Geltungsbereichsgrenzen:

Der Geltungsbereich der Satzung wird räumlich begrenzt im Norden: durch die vorhandene Bebauung im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten: durch die Straße nach Blankensee im Westen: durch die verlängerte Dorfstraße

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 0,95 ha

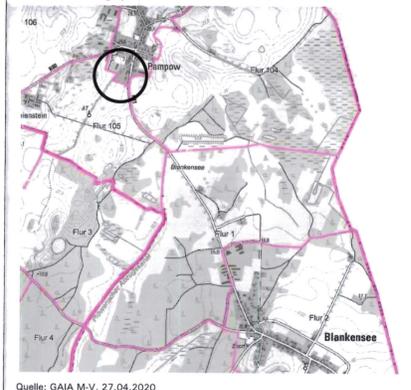
### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020, (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 407)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WaldAV M-V) vom 20. April 2005
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2254, 2256)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWdG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Hauptsatzung der Gemeinde Blankensee vom 01.10.2019, in Kraft getreten am 28.11.2019
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Blankensee hat am 27.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz - Penkun und im Internet unter [www.amt-loecknitz-penkun.de](http://www.amt-loecknitz-penkun.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Blankensee, den 20.10.2020  
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V mit beteiligt worden.  
Blankensee, den 20.10.2020  
Bürgermeister
- In Verbindung mit § 13 a BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am 18.08.2020 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 18.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
Blankensee, den 20.10.2020  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow" der Gemeinde Blankensee und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 05.08.2020 beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2020 bis einschließlich 29.09.2020 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen:  
montags: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 15:30 Uhr  
dienstags: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr  
mittwochs: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr  
donnerstags: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 15:00 Uhr  
freitags: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz - Penkun und im Internet am 18.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Blankensee, den 20.10.2020  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2020 die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Blankensee, den 20.10.2020  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.10.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 14.10.2020 gebilligt.  
Blankensee, den 20.10.2020  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 09. März 2021 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Pasevalk, den 09. März 2021  
Katasteramt
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.12.2020, AZ 04739-20-40 mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden beachtet.  
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wird hiermit ausfertigt.  
Blankensee, den 09.01.2021  
Bürgermeister
- Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.12.2020, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz - Penkun und im Internet unter [www.amt-loecknitz-penkun.de](http://www.amt-loecknitz-penkun.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 121a und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 15, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des 16.12.2021 in Kraft getreten.  
Blankensee, den 16.12.2021  
Bürgermeister

### Übersichtslageplan



Quelle: GAIA M-V, 27.04.2020

### SATZUNG

#### Gemeinde Blankensee Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow"

Gemarkung Pampow, Flur 102  
Flurstücke 155, 157, 158

Auftraggeber: Gemeinde Blankensee  
über  
Amt Löcknitz-Penkun  
Chausseestraße 30  
17321 Löcknitz

städtebauliche Planung: lutz braun architek + stadtplaner  
stadt bau. architekten<sup>mb</sup>  
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg  
Tel. 0395 363171-52

Planenteil I: M 1:500 (DIN A0) Datum: 11.01.2020