

**GEMEINDE BLANKENBERG**  
**AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT**  
**LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**„Am Strandweg“**

**BEGRÜNDUNG**

**ENDFASSUNG**

**AUGUST 2024**

## **Begründung zur Satzung**

der Gemeinde Blankenberg  
über den

### **Bebauungsplan Nr. 3 „Am Strandweg“**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen .....	4
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	7
2.3.	Kommunale Planungen .....	8
	Bebauungsplan Nr. 1 Am See“ .....	8
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich .....	8
3.2.	Bestandssituation .....	10
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3.	Bauweise .....	12
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.4.	Grünflächen .....	13
4.5.	Erschließung .....	13
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>16</b>
6.1.	Bestandsbeschreibung .....	16
6.2.	Schutzgebiete .....	19
6.3.	Umweltzustand .....	20
6.4.	Wald / Waldabstand .....	23
6.5.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	24
6.6.	Sonstiges .....	30
<b>7.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung .....</b>	<b>31</b>
<b>8.</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung .....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>33</b>
11.1.	Brandschutz .....	33
11.2.	Gesundheit .....	33
11.3.	Straßenverkehr .....	33
11.4.	Immissionsschutz .....	33
11.5.	Wasser- und Bodenschutz .....	34

### Anlage:

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

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

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

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

### 1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

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

- Anschluss des Baugebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Festsetzung eines Baugebietes, das im Sinne der BauNVO die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet
- Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
- Förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2022

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

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

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

Die vorstehenden Ausschlussbedingungen sind mit vorliegender Planung nicht gegeben. Nach bestehender Rechtsprechung (Bayrischer VGH, Beschl. v. 9.5.2018, Az. 2 NE 17.2528) erlaubt Artikel 3 Abs. 3 Plan-UP-RL i.V.m. Abs. 5 Bebauungspläne nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, soweit es sich um kleinere Gebiete auf lokaler Ebene

handelt, sich die weiteren neben dem Wohnen zulässige Nutzungen mit Artikel 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und das Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Die Planung entspricht den benannten Anforderungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 13.09.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.09.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie die Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltrechtliche Vorprüfung) wurden gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

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

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)

## 2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

### Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich in Anbindung an die Ortslage. Ein Nachweis, dass keine innerörtlichen Bauflächen verfügbar sind, wurde im Rahmen des Planverfahrens erbracht und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) mit Schreiben vom 28.11.2022 zur Kenntnis gebracht (siehe auch Kapitel 8). Der zulässige Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau in der Gemeinde ist laut Stellungnahme des

AfRL WM bereits ausgeschöpft. Mit dem vorliegenden B-Plan wird der Umbau eines ehemaligen Stallgebäudes und die Nachverdichtung durch ein Wohngrundstück ermöglicht. Aufgrund dieser Nachnutzung sowie der damit verbundenen Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde dennoch raumordnerisch mitgetragen.

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

⇒ Durch die vorliegende Planung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht.

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

⇒ Touristische Belange werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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

## **2.3. Kommunale Planungen**

### Flächennutzungsplan

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

### Bebauungsplan Nr. 1 Am See“

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

## **3. Plangebiet**

### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Blankenberg befindet sich im äußersten Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim zwischen den Grundzentren Brüel und Warin. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Blankenberg, Wipersdorf, Penzin, Friedrichswalde und Weiße Krug<sup>1</sup>. Umliegend grenzen die Stadt Warin (Amt Neukloster-Warin), die Städte Sternberg und Brüel sowie die Gemeinden Kloster Tempzin und

<sup>1</sup> Hauptsatzung der Gemeinde Blankenberg



Weitendorf (alle Amt Sternberger Seenlandschaft) an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 21,42 km<sup>2</sup> auf die sich 383 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2021<sup>2</sup>).

Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* erstreckt. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an den Glammsee, im Osten an den Groß Labenzer See und im Westen an den Tempziner See. Über die Bundesstraße B 192 ist Blankenberg direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz und in ca. 15 km Entfernung an die Autobahn A20 angebunden. Durch den Bahnhof Blankenberg besteht ebenfalls ein Anschluss an das Bahnnetz (Bahnstrecke Bad Kleinen-Rostock).

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

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

Abbildung: Koordinatenverzeichnis (Quelle: StALU WM)

Der Geltungsbereich wurde daher anhand der Grenzen des Bodenordnungsverfahrens festgelegt. Die Grenzen des BOV weichen leicht von den Flurstücksgrenzen des aktuellen Liegenschaftskatasters ab, so dass sich kleine Überschneidungen bzw. Abweichungen zu den aktuellen Flurstücksgrenzen gemäß Liegenschaftskataster ergeben. Die Angabe der vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke bezieht sich auf das aktuelle Liegenschaftskataster. Daher werden formell kleine Randbereiche des Wegeflurstücks 150 Bestandteil des Geltungsbereiches und schmale

<sup>2</sup> Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2021

<sup>3</sup> H. Horn (StALU WM), E-Mail vom 12.05.2022

Randstreifen der Flurstücke 147/1 und 148/1 verbleiben außerhalb. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

### **3.2. Bestandssituation**

#### Plangebiet

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

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

#### Umgebung

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

Norden:

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

Osten:

- angrenzend Wohngrundstück, dahinter weitere bebaute Ortslage mit Wohnbebauung

Süden:

- Grünland bzw. Weideflächen sowie südwestlich angrenzend kleiner öffentlicher Spielplatz

Westen:

- Badestrand und Tempziner See

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

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

#### Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Nach § 13 BauNVO ist auch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und vergleichbarer Gewerbetreibender in Räumen (also nur in Teilen von sonst anders genutzten Gebäuden) zulässig. Vornehmliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines

Wohngrundstücks in Ergänzung der durch den B-Plan Nr. 1 bzw. dessen 1. Änderung angestoßenen Wohnbauentwicklung. Weitere Nutzungen stehen nicht im unmittelbaren Fokus der Planungsabsichten. Für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Baugebietes sollen jedoch weitere Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig bleiben, um eine wohngebiets- und standortverträgliche Infrastrukturausstattung bzw. wohnbegleitende Nutzungsmöglichkeiten offenzuhalten und damit auch zur Stärkung des Ländlichen Raums beizutragen.

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

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

#### Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

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

m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind ergänzend zu den Regelungen der Geschossigkeit erforderlich, um die Höhenentwicklung wirksam (nicht nur mittelbar) zu begrenzen und eine harmonische Einpassung ins Ortsbild zu gewährleisten. Hierzu wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind hierfür die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Mittels textlicher Festsetzung wird zur Bestimmung der Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches als oberer Bezugspunkt bestimmt. Bei baulichen Anlagen ohne eigentlichen First ist der höchste Punkt des Daches bzw. die Oberkante der Anlage maßgebend. Das zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der gepflasterten Fahrbahn des Strandwegs in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch Kleinwindanlagen oder technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des technischen und wirtschaftlichen Erfordernisses zulässig. Immissionsschutzrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

### Grundfläche/Grundflächenzahl

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

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

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

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

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

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

## **4.3. Bauweise**

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

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

Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise und der damit bewirkten Längenbegrenzung von Gebäuden soll der städtebaulichen Bedeutung des Standorts für das Orts- und Landschaftsbild

sowie Rechnung getragen werden. Das Plangebiet stellt den Abschluss der bebauten Ortslage zur freien Landschaft und speziell hier zum Tempziner See mit Badestelle als Naherholungspotenzial dar. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll in diesem Übergangsbereich eine grundlegende Harmonisierung zwischen Landschaft und Ortslage sichergestellt und zu massive Gebäudekubaturen (bei offener Bauweise sind Längen bis 50 m möglich) vermieden werden.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

#### **4.4. Grünflächen**

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

#### **4.5. Erschließung**

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

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

### Trinkwasser

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

### Abwasser

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

### Elektroenergie

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

### Telekommunikation

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

### Niederschlagsentwässerung

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

### Abfallentsorgung

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

### Löschwasserversorgung

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

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Blankenberg folgende Gestaltungsvorschriften. Berücksichtigt wurden hierbei unter anderem die durch den B-Plan Nr. 1 bzw. dessen 1. Änderung für den östlich angrenzenden Bereich der Ortslage erlassenen Bauvorschriften. Ziel der Gemeinde ist es jedoch nicht, diese 1:1 zu übernehmen, sondern durch grundlegende rahmenbildende Vorschriften eine harmonische gestalterische Anpassung künftiger Bebauung im Plangebiet sicherzustellen. Dabei sollen bewusst ein gewisser architektonisch-gestalterischer Spielraum offengehalten und insbesondere auch Klimaschutzaspekte (z. B. ökologische Bauweisen) berücksichtigt werden.

### **Dachgestaltung**

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

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

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

### **Fassadengestaltung**

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

Blockhäuser sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

### **Stellplätze**

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

Hinweis:

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

### **Einfriedungen**

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Gehölzen bis zu einer Höhe von 2 m, offene Zäune bis zu

einer Höhe von 1,60 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem Fahrbahnniveau des Strandwegs zulässig.

Hinweis:

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

## 6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und nach § 215a BauGB abgeschlossen. In Anwendung des § 215a BauGB wurde unter Beteiligung der berührten Behörden eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB (siehe Anlage) durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 3 nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das Planverfahren wurde daraufhin ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt und im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Blankenberg:

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

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

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

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

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

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

### 6.1. Bestandsbeschreibung

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



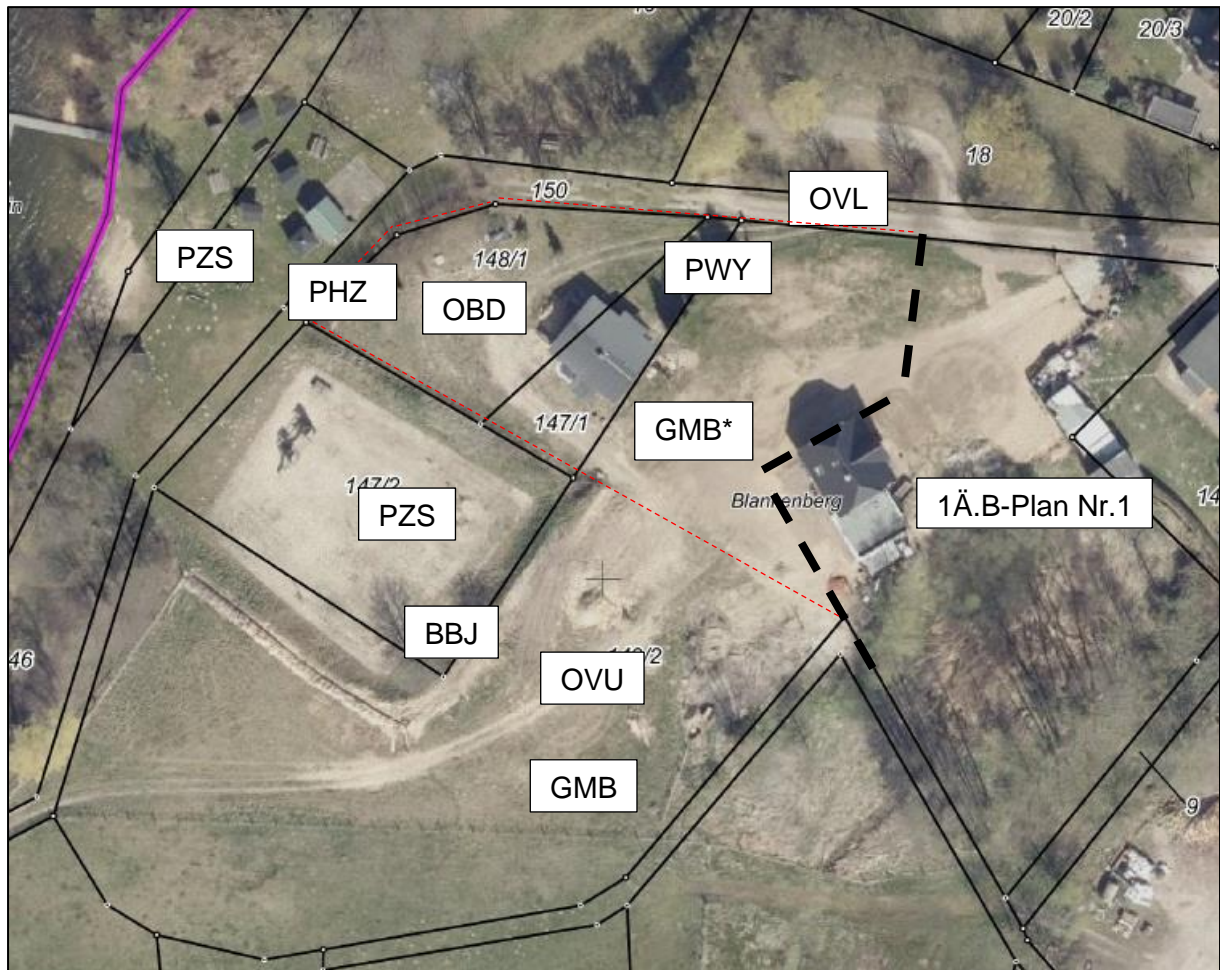


Abbildung: Biotypenkartierung (Kartengrundlage: GAIA MV, Luftbild)

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

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

**Norden:**

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

**Osten:**

- angrenzend Wohngrundstück, dahinter weitere bebaute Ortslage mit Wohnbebauung

**Süden:**

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

**Westen:**

- Badestrand (PZS) und Tempziner See

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

#### Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

Bodenschutzrechtliche Hinweise:

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

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

Artenschutzrechtliche Hinweise (siehe auch AFB):

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

Hinweise zum Gehölzschutz:

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

Pflanzmaßnahmen (siehe auch Vorprüfung des Einzelfalls):

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

## 6.2. Schutzgebiete

### Internationale Schutzgebiete

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

### Nationale Schutzgebiete- und Objekte

- Landschaftsschutzgebiet LSG 002b Seengebiet Warin - Neukloster (Ludwigslust-Parochim) in ca. 380 m Entfernung nördlich hinter Wald / Bahnlinie
- Naturpark NP\_7 Sternberger Seenland ortsübergreifend

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich

- Keine

Wertbiotope (§20) im 50m Wirkradius

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

Wertbiotope (§20) im 200 m Wirkradius

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

Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke kann ausgeschlossen werden.

### 6.3. Umweltzustand

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nationale Schutzgebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nationale Schutzgebiete sind betroffen. Naturpark NP_7 Sternberger Seenland ortsübergreifend Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.	Nein
Gewässerschutzstreifen	Ein Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zum Tempziner See ist betroffen (Bestandszaun und private Grünfläche)	Nein
Wald und Waldabstand	Der Waldabstand nach § 20 LWaldG ist betroffen (außerhalb der Baugrenze)	Nein
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von nach Anhang I der VSchRI / Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.	Nein
	Randbereich mit Zone A: hohe bis sehr hohe relative Dichte des Vogelzugs	Nein
	Rastgebiete (Land und Wasser) sind benachbart, Bereich vorhandener Bebauung / Strand / Badestelle	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst. Brache der Dorfgebiete, Siedlungshecke, Grünland bzw. Weideflächen, Bebauung Verlust von teilweise unversiegeltem Boden	Nein
Boden und Fläche	Sande sickerwasserbestimmt, fb01 - Braunerden Bodennutzung bebauter Bereich –Freiraum / Grünland, kein Feldblock Grünlandzahl 38 (AZ 15-33 - geologische Karte von MV – Böden)	Ja

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	<p>Erosion-Wind = nicht bewertet / gering</p> <p>Erosion-Wasser = keine</p> <p>POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG nicht bewertet</p> <p>FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering</p> <p>NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch</p> <p>LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch</p> <p>EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering</p> <p>Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: allgemeine Schutzwürdigkeit</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel)</p> <p>Extreme Standortbedingung: 3 (mittel)</p> <p>Naturgemäßer Bodenzustand: 2 (gering)</p> <p>Meliorationsfläche nein</p> <p>Teilweise Verlust von unversiegeltem Boden</p>	
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine</p> <p>nicht nutzbares Dargebot, Grundwasserflurabstand <math>\leq 2</math> m</p> <p>Wasserfassung: erlaubte mittlere Entnahmerate [m<sup>3</sup>/d]: 0</p> <p>mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 37,7</p> <p>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <math>&lt; 5</math> m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschütztheit: gering</p> <p>Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt</p> <p>Einzugsgebiet LAWA-Route 9642000000000000 Brüeler Bach von Einlauf Tempziner See bis Auslauf Tempziner See</p> <p>Keine Oberflächengewässer anliegend</p> <p>Verlust von teilweise unversiegeltem Boden, Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet</p>	Nein
Klima und Luft	<p>maritim geprägtes Binnenplanarklima</p> <p>unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 615,0 mm/a</p> <p>Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung, vorhandene Bebauung</p> <p>keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	<p>Landschaftsbildraum - ID: 383 „Wald- und Seengebiet um Neukloster und Warin“ Landschaftsbildraum: (IV 3 - 24) Bewertung: sehr hoch</p> <p>Durch Lage und Art der vorhandenen Bebauung nur sehr geringe Veränderungen des Landschaftsbildes</p>	Nein
Biologische Vielfalt	<p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:</p> <p>Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.</p> <p>geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nordöstlich und östlich des Geltungsbereiches an (Ortslage), westlich lokale Badestelle</p> <p>Siehe bei Vermeidung von Emissionen</p>	Nein

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

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

#### Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB

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

#### Baumschutz

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

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

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

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

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

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

#### 6.4. Wald / Waldabstand

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

##### Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V<sup>5</sup> in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen.

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

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

Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>6</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

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

Das gilt insbesondere für:

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

##### Begründung:

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

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

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

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

6 WAbstVO M-V vom 20. April 2005

## 6.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

### Bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

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

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

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

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

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

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

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

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

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

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



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

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermas		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

\*prioritäre Art

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

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

#### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

#### Eremit

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

#### Reptilien / Amphibien

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

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

Die Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) bevorzugt als Laichgewässer und Sommerlebensraum stehende, sich schnell erwärmende Gewässer mit dichtem sub- und emersen Makrophytenbestand. In Mecklenburg-Vorpommern sind es vor allem natürliche Kleingewässer (Sölle, Weiher,

z. T. auch temporäre Gewässer) und Kleinseen sowie überschwemmtes Grünland. Ferner kommen auch Teiche und Abgrabungsgewässer als Laichgewässer hinzu. Die Laichgewässer liegen zumeist in der offenen Agrarlandschaft und können in den Sommermonaten vollständig austrocknen. Nach dem Abtauchen halten sich Rotbauchunken für den restlichen Zeitraum der Vegetationsperiode im bzw. im Umfeld des Laichgewässers auf. Es finden auch Wechsel zwischen einzelnen Gewässern statt. Als Winterquartiere dienen u. a. Nagerbauten, Erdspalten und geräumige Hohlräume im Erdreich. Sie liegen meist in unmittelbarer Nähe zum Laichgewässer mit einem Abstand bis zu 500 m ([http://www.lung.mvregierung.de/dateien/ffh\\_asb\\_bombina\\_bombina.pdf](http://www.lung.mvregierung.de/dateien/ffh_asb_bombina_bombina.pdf)).

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

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

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

### Säugetiere

#### Wolf:

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

#### Fischotter / Biber:

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

### Fledermäuse

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

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

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

### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>7</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

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

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

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

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell<sup>8</sup> im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50 m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten dort potenziell aufgrund ihrer Habitatsprüche vorkommen.

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

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

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

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

---

<sup>7</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

<sup>8</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

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

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

### Rastflächen

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

### Raumrelevante Arten

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

### Wanderkorridore

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

### Verbote

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

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

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison

(März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen. Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

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

## **6.6. Sonstiges**

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

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

#### Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

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

### Verwendeten Quellen

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

## **7. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung**

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

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

(detailliert siehe Kapitel 6 der Begründung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls). Die vorliegende Planung beschränkt sich überwiegend auf bereits baulich genutzte und durch Siedlungstätigkeit geprägte Flächen, wodurch eine Neuinanspruchnahme von störungsarmen Flächen weitgehend vermieden wird. Der Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V wird über die Festlegung einer nicht bebaubaren privaten Grünfläche im Überlagerungsbereich mit dem Plangebiet berücksichtigt.

## **8. Planungsalternativen**

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

## **9. Bodenordnende Maßnahmen / Sicherung der Umsetzung**

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



## 10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.630	91,5
Grünflächen	244	8,5
<b>Geltungsbereich B-Plan</b>	<b>ca. 2.874</b>	<b>100</b>

## 11. Hinweise

### 11.1. Brandschutz

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

### 11.2. Gesundheit

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

### 11.3. Straßenverkehr

Der Fachdienst 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

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

### 11.4. Immissionsschutz

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

Auflagen:

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

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

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

nicht überschritten werden.

2. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

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

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

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

Hinweise:

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

### 11.5. Wasser- und Bodenschutz

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

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

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